



#0009000418

Gewerbefläche in Zentrumslage zum Verkauf

6330 Kufstein



Kaufpreis: 193.000,00 €

Nutzfläche: 88,20 m²

IHR BETREUER



Andrea Steiner
Immobilientreuhänder
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl
andrea.steiner@rbk.at
+43 5372 200-50182





BESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses direkt im Stadtzentrum gegenüber dem Hotel Andreas Hofer auf der Rückseite des Lokals Ambiente.

Die offene Gewerbefläche wurde in den letzten Jahren als Bar/Pub genutzt.

Die Eigentümer haben ein Klimagerät eingebaut, die Decke abgehängt und eine neue Lüftung installiert.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage und guten Erreichbarkeit bieten sich mehrere Nutzungsmöglichkeiten an (z.B. Büro, Atelier, Kanzlei, Praxis).

Die Gastronomieausstattung (Tische, Stühle, Bar mit Gläsern) ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Hier einige Details des Angebotes:

Nutzfläche ca. 88,20 m²

Sanitäranlagen im hinteren Bereich

Abhängung der Decke für Lärmdämmung (vor ca. 3 Jahren)

neue Lüftungsanlage

Klimagerät als Klimaanlage nutzbar

Beheizt wird das Objekt mit einer Zentralheizung (Öl). Die Umstellung der Heizung auf Fernwärme ist in Planung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral.

Die Gewerbefläche bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit, Ihr eigenes Konzept zu realisieren und von der bereits vorhandenen Infrastruktur zu profitieren.

Die Lage im Herzen von Kufstein ist äußerst attraktiv und garantiert eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine hohe Frequenz an potentiellen Kunden.

Zahlreiche Parkmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



Zögern Sie nicht und starten Sie noch heute Ihr Business im Herzen von Kufstein.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!





AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Gastgewerbe / Gastronomie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1980
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 88 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.11.2019
Gültig bis	18.11.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	115,73
HWB Klasse	 D

AUFTEILUNG

Toiletten	2
-----------	---



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	193.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	240,61 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	111,72 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	166,76 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	34,33 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	553,43 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	193.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	103.922,93 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	26.03.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Stadt Kufstein liegt im Tiroler Unterland und ist mit ca. 19.930 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) nach Innsbruck die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Kufstein.

Die pulsierende Festungsstadt am "Grünen Inn" hat sich in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen als Bildungs- und Hochschulstadt gemacht.

Die Festung Kufstein ist das Wahrzeichen und auffälliger Höhepunkt des einzigartigen Stadtbildes.

Besonders attraktiv sind die zahlreichen Kultur- und Freizeitveranstaltungen rund um und auf der Festung, z.B. der Operettensommer im August oder Kufstein Unlimited im Juni.

Die historische Altstadt mit schönen Geschäften, Bars und ausgezeichneten Gastronomiebetrieben lädt zum Bummeln und Flanieren ein.

In der traumhaften Natur des nahen Kaisergebirges kann man die umliegende Bergwelt erkunden und zahlreiche Freizeitaktivitäten unternehmen.

Das bekannte Skigebiet Wilder Kaiser-Brixental ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Kufstein - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Ambiente Restaurant Bar

< 500m: Hotel Andreas Hofer

< 500m: Wu Sushi & Bento Bar

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Gesundheit

< 500m: Obere Stadt-Apotheke

Einkauf



< 500m: Herrenmode Felberbauer, Inh. Monika Heine EU

< 500m: Modegeschäft M1

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Bezirksgericht Kufstein

< 500m: Kufstein Oberer Stadtplatz

Tourismus

< 500m: Festung Kufstein

Verkehrsanbindung

< 500m: Arkadenplatz



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss](#)

