



#0009000418

## Gewerbefläche in Zentrumslage zum Verkauf

6330 Kufstein



Purchase price: 193.000,00 €

Usage Area: 88,20 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>

Sanitäreanlagen 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!



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Hotel/Restaurant Industry
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1980
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil

**AREAS**

Usage Area ca. 88 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

Energy Certificate Date	19.11.2019
Valid until	18.11.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	115,73
HWB Class	

**SEGMENTATION**

Toilets 2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	193.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	240,61 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	111,72 € incl. VAT
--------------	--------------------

Heating Costs	166,76 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	34,33 € incl. 20% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	553,43 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	193.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	103.922,93 €
----------------	--------------

Reserve Deadline	26.03.2024
------------------	------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Ambiente Restaurant Bar

< 500m: Hotel Andreas Hofer

< 500m: Wu Sushi & Bento Bar

### Other

< 500m: Raiffeisen BANK

### Health

< 500m: Obere Stadt-Apotheke

### Shopping



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

< 500m: Modegeschäft M1

Public Institution

< 500m: Bezirksgericht Kufstein

< 500m: Kufstein Oberer Stadtplatz

Tourism

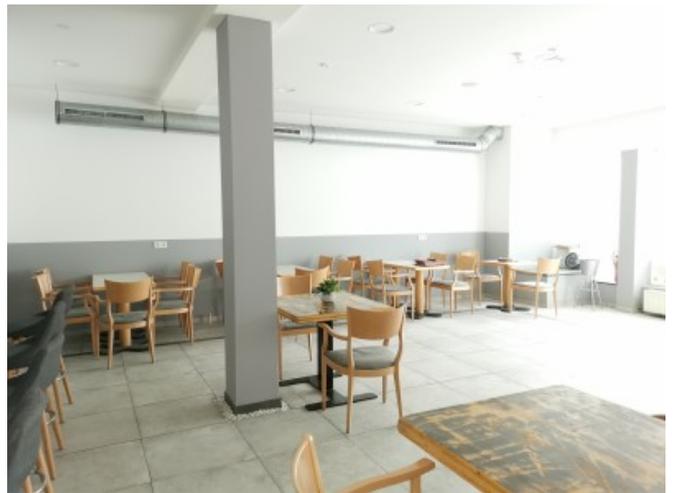
< 500m: Festung Kufstein

Transport

< 500m: Arkadenplatz



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[immogrundriss\\_18057\\_298514\\_609466\\_Gewerbeflaeche\\_Kufstein\\_Top\\_1](#)

