

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Repräsentative Gewerbefläche - im Zentrum von Wolfurt

BTV
VIER KLÖBER
BANK

UNTERLINDEN 23, 6922 WOLFURT

Überblick



E&V ID	SC-JM761
Standort	Unterlinden 23, 6922 Wolfurt
Nutzungsart	Gewerbe/Büro
Mietfläche	2.Obergeschoss
Baujahr	1997
Letzte Modernisierung	2013
Gewerbefläche	120 m ²
Grundstücksgröße	ca. 508 m ²
Heizung	Wärmepumpe
Wärmeabgabe	Fußbodenheizung
Personenaufzug	Vorhanden
Stellplätze Gesamt	4x separat anmietbar
Energieausweis	vorhanden
Provision	3 Bruttomonatsmieten
Mietpreis/m²	€ 17,00
Betriebskosten p.M.	ca. € 480,00
Gesamtmiete p.M.	ca. € 2.520,00

Objektbeschreibung

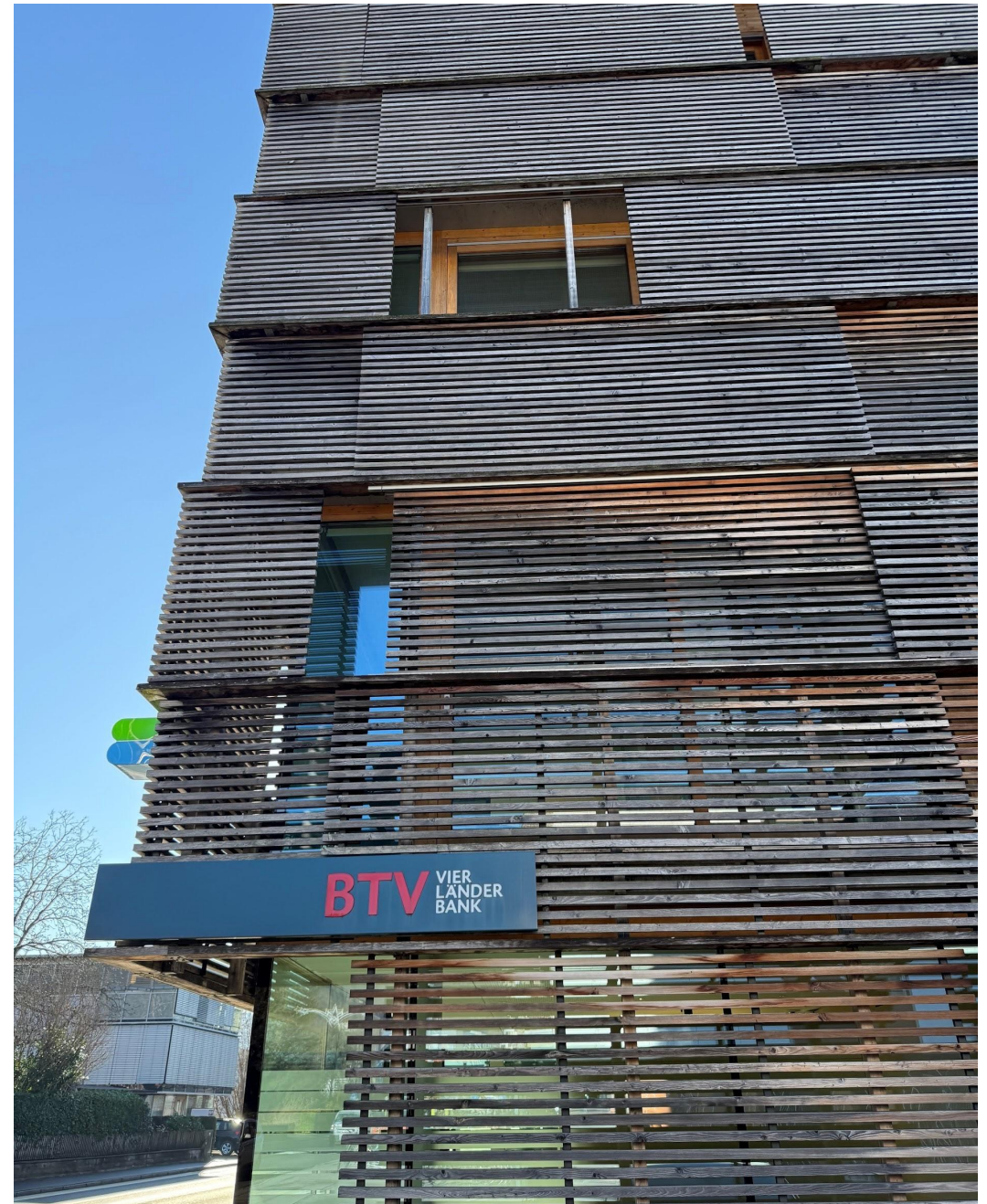
Die zur Vermietung stehende Bürofläche befindet sich in gut erreichbarer und attraktiver Lage in Wolfurt, im 2. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Geschäftsgebäudes. Im Erdgeschoss ist eine Filiale der BTV untergebracht, wodurch sich ein professionelles und repräsentatives Umfeld ergibt.

Die angebotene Mietfläche umfasst ca. 120 m² und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Büro-, Praxis- oder Dienstleistung Zwecke. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung und schafft ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Unternehmenskonzepte.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine helle und freundliche Atmosphäre sowie eine funktionale Ausstattung, die den Anforderungen eines modernen Arbeitsalltags gerecht wird. Gepflegte Gemeinschaftsflächen sowie Sanitäreinrichtungen stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung und tragen zusätzlich zum Komfort bei.

Ein Personenaufzug sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit des 2. Obergeschosses und gewährleistet gemeinsam mit der barrierefreien Ausführung einen einfachen Zugang für Mitarbeiter und Kunden. Ausreichende Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten eine komfortable Anbindung.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage mit guter Infrastruktur, ideal für Unternehmen, die Wert auf Funktionalität, Erreichbarkeit und ein professionelles Umfeld legen.



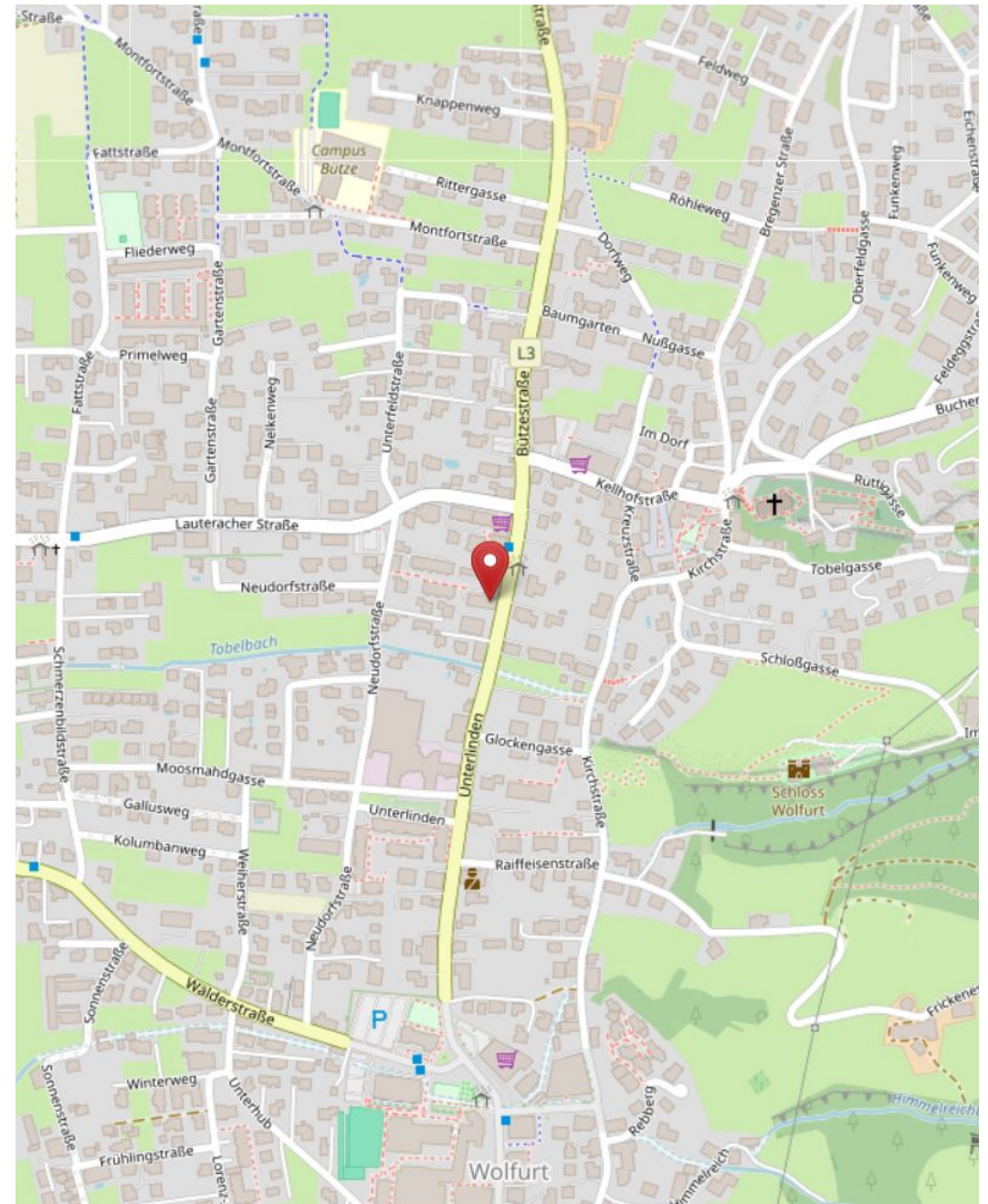
Lagebeschreibung

Die Liegenschaft in der Unterlinden 23 befindet sich in gut angebundener Lage von Wolfurt und profitiert von einer funktionierenden und gewachsenen Infrastruktur. In der näheren Umgebung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Banken und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu bewerten. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz, und auch der Bahnhof Wolfurt ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet ist.

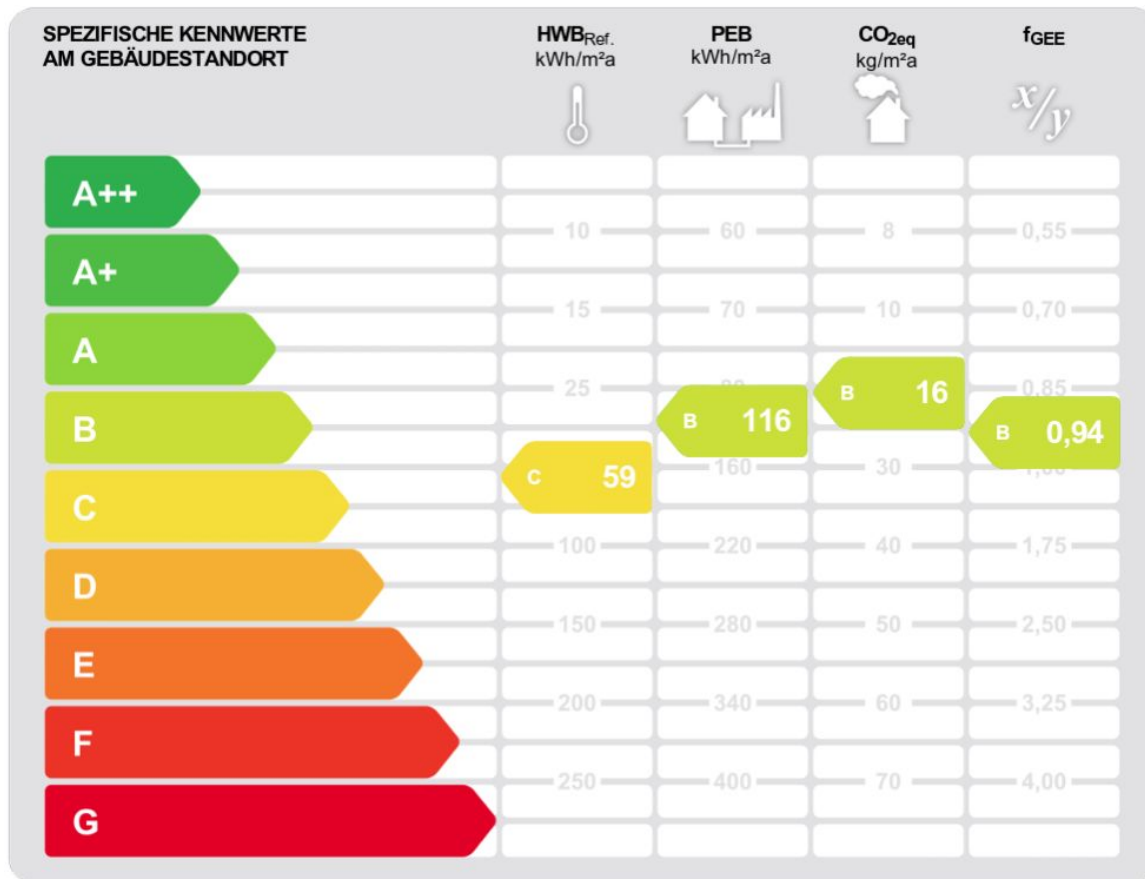
Darüber hinaus überzeugt der Standort durch eine gute Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Sowohl das Zentrum von Wolfurt als auch die umliegenden Gemeinden sowie die nahegelegene Stadt Bregenz sind rasch erreichbar.

Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus guter Erreichbarkeit, funktionaler Infrastruktur und einem wirtschaftlich attraktiven Umfeld, was ihn besonders interessant für Unternehmen unterschiedlichster Branchen macht.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Pflichtangaben gemäß GEG



Energieausweis

Bedarfsausweis

HWB

59 kWh/m²a (C)

fGEE

0,94 (B)

Baujahr laut EAW

1997

Energieträger

Luft-Wasser
Wärmepumpe

Detailaufnahmen/Impressionen



Detailaufnahmen/Impressionen



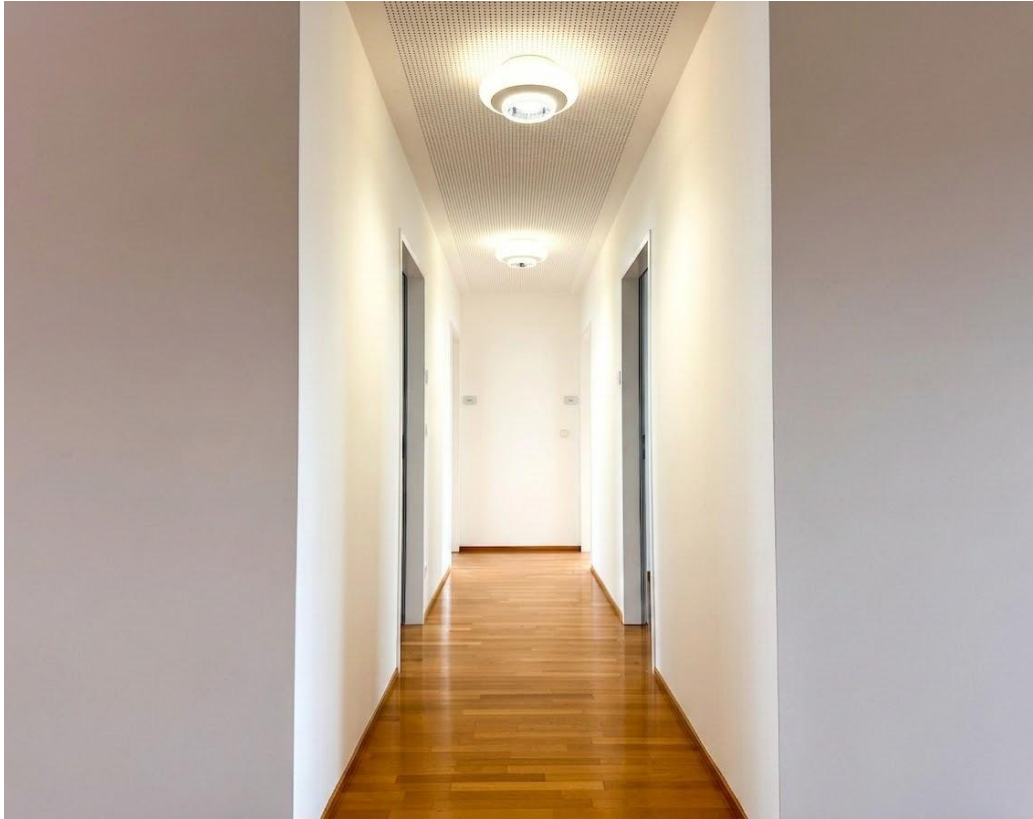
Detailaufnahmen/Impressionen



Detailaufnahmen/Impressionen



Detailaufnahmen/Impressionen



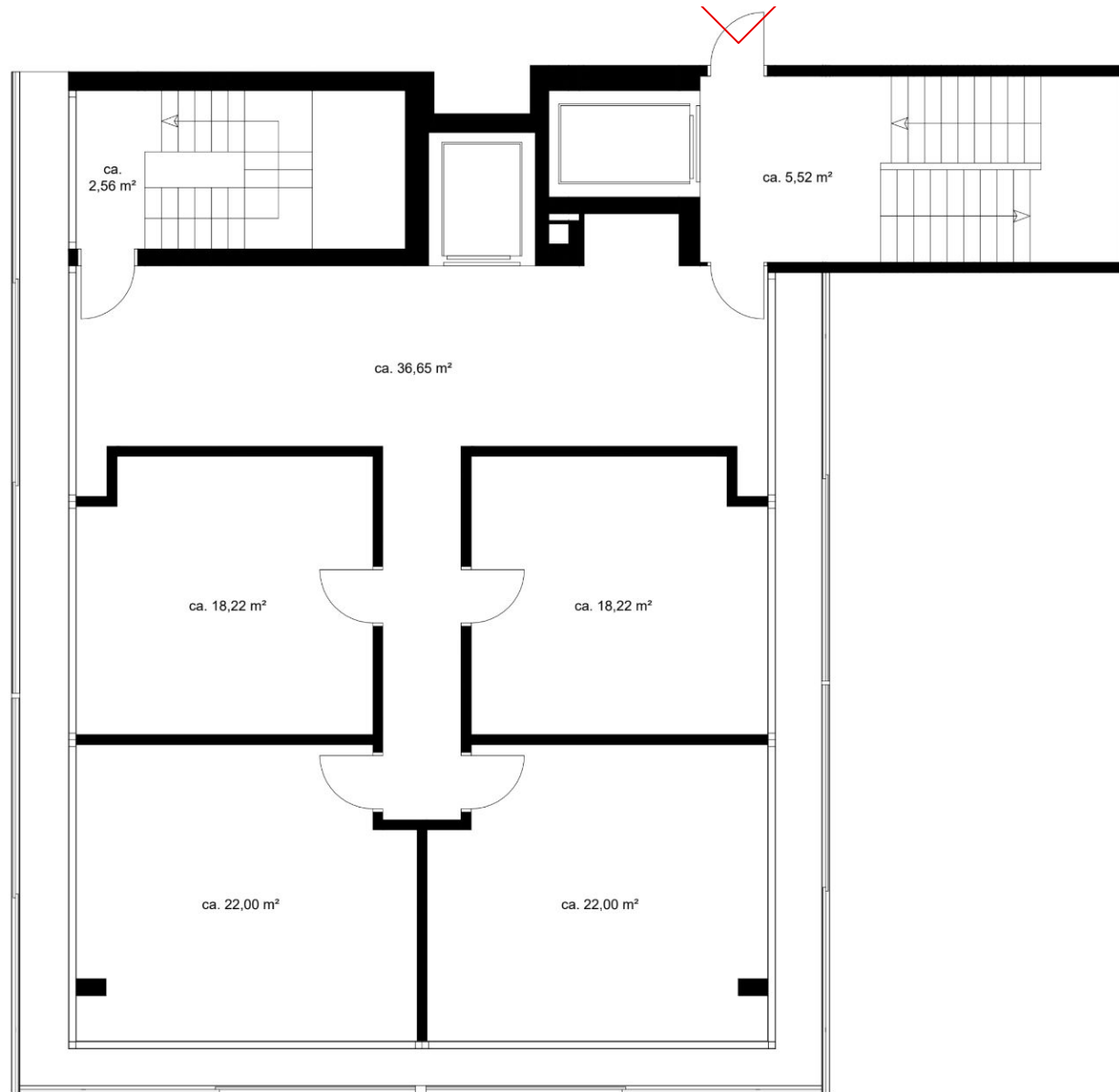
Detailaufnahmen/Impressionen



Detailaufnahmen/Impressionen



2. Obergeschoss





Emrah Uysal

Engel & Völkers Vorarlberg

Emrah.Uysal@engelvoelkers.com | Telefon +43 (0) 5574 32 808 | Mobil +43 (0) 699 1978 08 05
engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial

Angebotsbedingungen und Widerrufsrecht

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der EuV Immo GmbH, Kirchplatz 11, 6780 Schruns, Tel: 05556 74991, VorarlbergCommercial@engelvoelkers.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zum dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Wir berechnen Ihnen eine Maklerprovision in Höhe von 4 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer, also insgesamt 4,8 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss. Diese ist vom Käufer an die EuV Immo GmbH zu zahlen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Haftungsausschluss

Alle Angaben, Darstellungen und Auskünfte über das Objekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Unterlagen wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und soweit wie möglich auf ihre Richtigkeit geprüft. Somit sind alle Angaben ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der EuV Immo GmbH.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.

An: Engel & Völkers Commercial, EuV Immo GmbH, Kirchplatz 11, 6780 Schruns

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienst erhalten am

Name des Kunden

Adresse des Kunden

Datum

Unterschrift

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1

Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.

2

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.

3

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

4

Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete und umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

5

Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Tagen mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge an uns zu zahlen.

6

Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Feldkirch.

7

Nebenkosten des Erwerbs

1. Grunderwerbsteuer Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich bei jedem Immobilienkauf an das Finanzamt zu entrichten; sie beträgt 3,5 % bei Rechtsgeschäften unter Fremden oder 2 % bei Rechtsgeschäften im Familienkreis. Bei jeder Veräußerung einer Immobilie kann das Eigentumsrecht des Erwerbers im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuch nachgewiesen wurde, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Nach Überweisung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und stellt diese dem Urkunden Errichter zur Vorlage beim Grundbuchgericht zu.

2. Grundbucheintragung

Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung (Eintragung) des Eigentumsrechtes eines Immobilienkäufers beträgt 1,1 % vom Kaufpreis und wird dem Käufer vom Grundbuchgericht vorgeschrieben.

3. Kosten der Vertragserrichtung

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Kaufverträgen sind ebenso wie die Kosten für die Errichtung von Mietverträgen mit dem Vertrags Errichter (Notar oder Rechtsanwalt) im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters direkt zu vereinbaren. 21

4. Provision Bei Kauf, Verkauf oder Tausch

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer - bei Schlössern, Klöstern und Burgen 6 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer Bei Vermietungen: - vom Vermieter maximal 3 Bruttomonatsmieten - vom Mieter, abhängig von der Vertragsdauer, 1 bis 2 Bruttomonatsmieten jeweils zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer

Erklärung zum Datenschutz

Ich (Wir) bestätige(n) die Kenntnisnahme des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen (unseren) Rechten angeführt sind, und welches unter www.engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial jederzeit für mich (uns) eingesehen werden kann / mir (uns) ausgehändigt bzw. zugesendet werden kann.