

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

*Ihr Fachmann in
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause*



„Selbstverwirklichung“ Geschäftslokal samt Wohnung in Ehrwald zu verkaufen



Lage

Am Fuße der Zugspitze, auf 1.000 m Seehöhe, befindet sich dieses zentral gelegene Geschäftslokal samt 2 Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss, direkt an der Hauptstraße von Ehrwald. Umgeben von einer Vielzahl an infrastrukturellen Einrichtungen, wie z.B. einem Lebensmittelgeschäft, Sportartikelgeschäfte, Imbiss Stube, Restaurant, Kinderspielplatz, Familienbad Ehrwald, Sport- und Kulturcenter, uvm. bietet dieser Standort optimale Voraussetzungen, die Ehrwalder Gemeinde um eine weitere Geschäftsattraktion zu ergänzen.

Ausstattung

Dieses charakteristisch, im Jahre 1999 neu erbaute Wohnhaus unterteilt sich in mehrere Geschäfts- und Wohneinheiten. Die Eigentumsverhältnisse sind nach materiellen Anteilen grundbücherlich geregelt. Das angebotene Geschäftslokal ist nach Nordwest ausgerichtet und wird dieses noch bis

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



zum Jahresende 2022 als Blumengeschäft geführt. Die dazugehörige 2 Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich derzeit in einem aufrechten Bestandsverhältnis und besteht die Möglichkeit dieses zu übernehmen oder aufzulösen. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung und sind alle Räumlichkeiten mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Aufteilung Geschäftslokal samt Wohnung

Kellergeschoss ca. 28,80 m², RH 2,40 m

Heizraum, Abstellraum, Tankraum, Hausgang, Kellerraum, zzgl. Stiegenhaus

Geschäftslokal im Erdgeschoss, ca. 66,13 m², RH 2,85 m

Geschäftslokal, WC, Vorraum, Garderobe, Kühlraum, Abstellraum, zzgl. Stiegenhaus

Wohnung im 1. Obergeschoss, ca. 50,51 m², RH 2,50 m

Küche, Speis, Diele, Wohnraum mit Zugang zum Balkon, WC, Bad, Vorraum, Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia

Größe

materieller Anteil III

Kellergeschoss	ca. 28,80 m ²
Geschäftslokal	ca. 66,13 m ²
Wohnung	ca. 50,51 m ²

zzgl. Balkon, Loggia und KFZ-Abstellplätze direkt vor dem Geschäftslokal

Kaufpreis

€ 490.000, --

Energieausweis

HWB 183,3 kWh/m²a – fGEE 1,62 Geschäftslokal

HWB 116,8 kWh/m²a – fGEE 1,57 Wohnung

Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:

- 3.5% Grunderwerbsteuer
- 1.1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 3% + 20% MwSt. Vermittlungsgebühr
- ca. 2% + 20% MwSt. Kaufvertragskosten
- Barauslagen (Beglaubigungskosten)

Unsere Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung.
Weitere Angebote können Sie auch unserer Homepage – www.trs.at entnehmen.

Maklerprovision: Bei Kaufvertragsabschluss bezahlt der Käufer an uns eine Provision von 3,6% inkl. MwSt., ausgehend von dem tatsächlichen Kaufpreis. Die Provision ist fällig mit der rechtmäßigen Unterzeichnung des Kaufvertrages. Eine spätere Wandlung, Änderung oder Rücknahme des Vertrages (Kaufanbotes) beeinträchtigen die Provisionsleistungen nicht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Verkäufer eine Maklerprovision an uns zu bezahlen hat. Der Kaufpreis oder Teile hiervon ist ausschließlich an den Verkäufer oder dessen Treuhänder zu leisten. Zu beachten: Die Angaben dieses Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend. Die Angaben und Daten in diesem Exposé sind ausschließlich für Sie persönlich, eine Weitergabe ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Die Verhandlungen sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Name und Anschrift des Objekteigentümers geben wir Ihnen gerne auf Anfrage bekannt. Gerichtsstand Reutte.