Sehr gut laufende Gastronomiefläche in frequentierter Lage – sofort betriebsbereit

Objekt: 1667 • Hofsteigstraße 94 • 6971 Hard

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

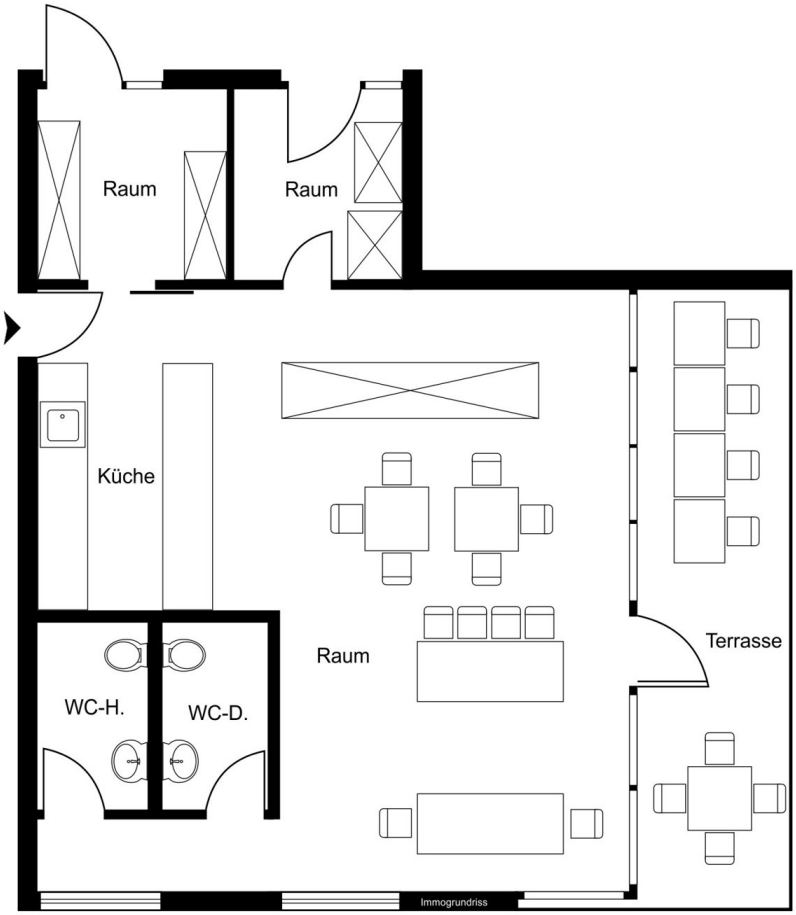
ObjektNr.	1667
Objekttyp	Gastronomie
Vermarktungsart	Miete
Etage	Erdgeschoss
Tür / Top	Top GR01
Gastrofläche	57,01 m^2
Gesamtfläche	80,85 m^2
Kellerfläche	12,41 m^2
Gartenfläche	19,38 m^2
Anzahl sep. WC	2
Parkmöglichkeit	3 Freiplätze
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Gasheizung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	2019
HWB	24 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	A
Betriebskosten	510,23€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Mietpreis	4.500,00
Ablöse	450.000,00 €

Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Das Bistro befindet sich in einer der wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsachsen der Gemeinde. Der Standort profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer hohen Frequenz durch Anwohner, Berufspendler und Besucher der umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel und Gastronomie, wodurch eine konstante Kundenfrequenz über den gesamten Tag hinweg gewährleistet wird.

Durch die gute Erreichbarkeit mit dem Auto, Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die vorhandenen Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung bietet die Lage ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb. Die Nähe zum Ortszentrum von Hard und zum Bodenseeraum erhöht zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Die etablierte Geschäfts- und Wohnlage spricht sowohl Stammkunden aus der Region als auch Laufkundschaft an und bietet damit eine sehr gute Grundlage für unterschiedliche Gastronomiekonzepte.

Beschreibung

Dieses moderne und gepflegte Gastronomielokal überzeugt durch sein einladendes Ambiente, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der helle Gastraum mit großzügigen Fensterflächen schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet Gästen einen angenehmen Aufenthalt. Die offene Gestaltung sowie die zeitgemäße Innenausstattung verleihen dem Objekt einen modernen und ansprechenden Charakter.

Die professionell ausgestattete Küche ermöglicht einen effizienten Betriebsablauf und bietet optimale Voraussetzungen für die unmittelbare Fortführung eines Gastronomiebetriebs. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Neben- und Lagerflächen, die ausreichend Stauraum für den täglichen Betrieb bieten.

Dank der hervorragenden Sichtbarkeit und des lebendigen Umfelds bietet dieses Lokal ideale Voraussetzungen für Gastronomen, die einen etablierten und sofort nutzbaren Standort suchen. Ob Bistro, Imbiss, Café oder ein individuelles Gastronomiekonzept – die Räumlichkeiten eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine erfolgreiche geschäftliche Zukunft.

Essbereich

Küche

Getränketheke

Küche

Essbereich

Küche

Essbereich

Essbereich

Essbereich

Toiletten Bereich

WC

WC

Küche

Keller

Lagerraum

Kühlraum

Parkplatz

Terrasse

Außenansicht

Außenansicht

Luftansicht

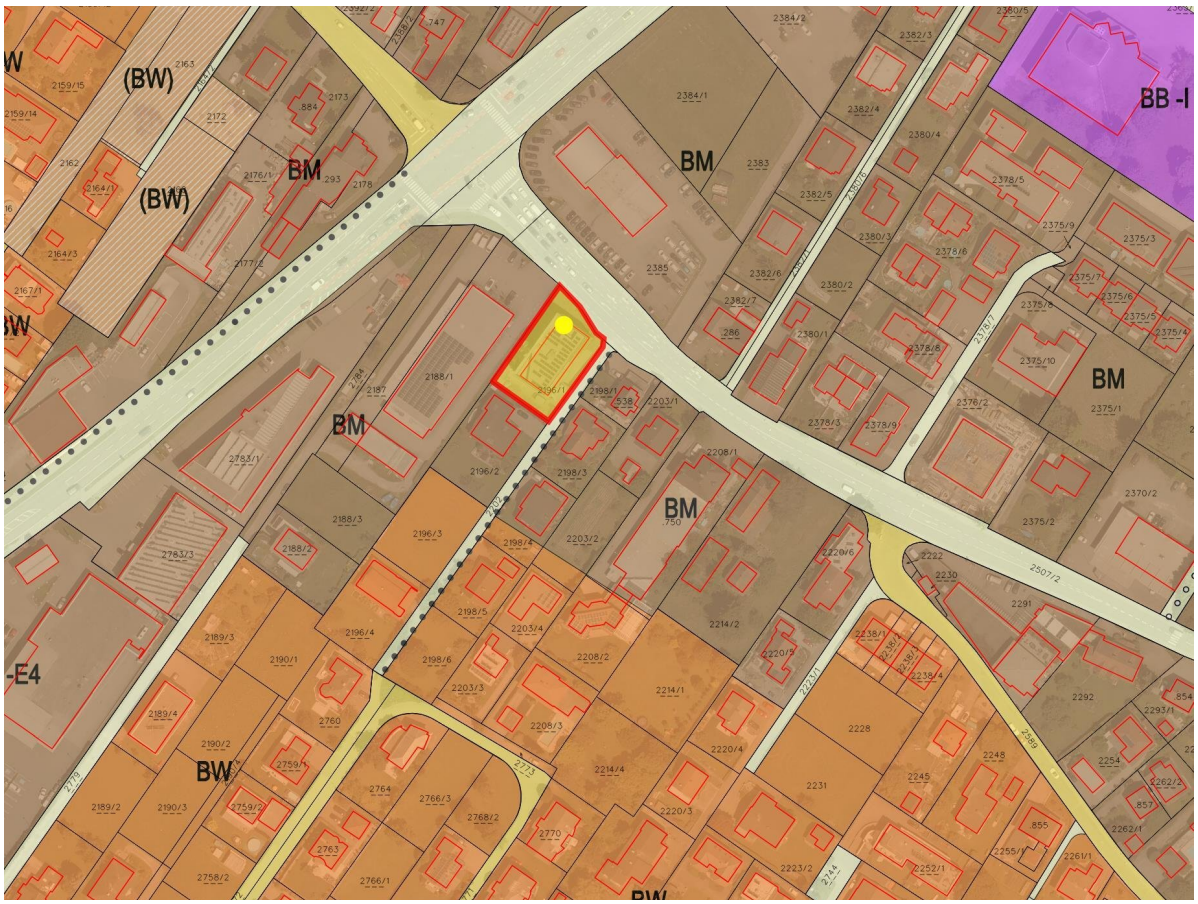
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

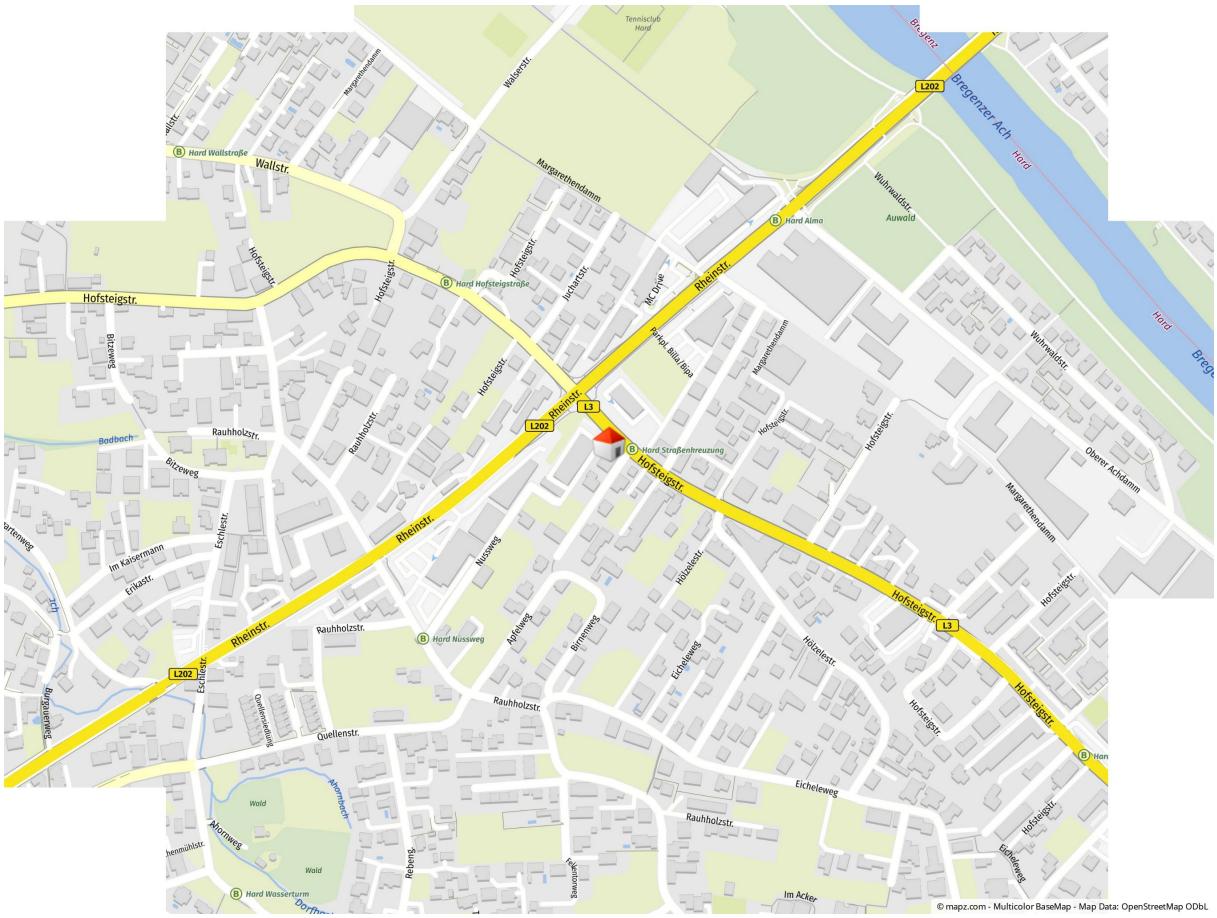
Luftansicht



Flächenwidmung

Anfahrtsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,47 km
Dist. Volksschule (km)	0,87 km
Dist. Mittelschule (km)	6,06 km
Dist. Autobahn (km)	2,52 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	2,33 km
Dist. Bahnhof (km)	1,34 km
Dist. Bus(km)	1,31 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.