

Gewerbefläche auf der Lindauer Insel – flexibel nutzbar als Verkaufs- oder Bürofläche!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Barbara Oppl
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Siedlung 31, 6463 Karrosten
Telefon: +4915565460011
Mobile: -
E-Mail: b.oppl@perfektimmo.at

Gewerbefläche auf der Lindauer Insel – flexibel nutzbar als Verkaufs- oder Bürofläche!

In einmaliger Lage auf der begehrten **Lindauer Insel**, steht diese großzügige Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 889,23 m² zur Verfügung und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Geschäftsleute mit Weitblick. Die zentrale Lage auf der historischen Insel bietet hohe Sichtbarkeit und eine solide Frequenz aus Einheimischen und Touristen und schafft damit beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

Das Objekt wird derzeit als **Outlet-Center** genutzt und überzeugt durch seine offene, flexible Raumstruktur, die vielfältige Nutzungskonzepte ermöglicht. Ob repräsentative Verkaufsfläche, moderne **Büro- und Dienstleistungsflächen**, großzügiger **Ausstellungsraum** oder **Fitnessstudio** – die Fläche kann nach den individuellen Vorstellungen und Anforderungen des zukünftigen Mieters umgebaut und angepasst werden. Die hohe Gestaltungsfreiheit ermöglicht eine optimale Anpassung der Räume an das jeweilige Geschäftsmodell.

Die großzügige, flexibel nutzbare Fläche in einer der gefragtesten **Lagen am Bodensee**, macht das Objekt **ideal für Investoren und Unternehmer**, die einen repräsentativen und wertstabilen Standort suchen. Die Lindauer Insel überzeugt dabei durch Exklusivität, hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Dynamik.

Diese Gewerbefläche bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihre Geschäftsidee in einem einzigartigen Umfeld erfolgreich zu etablieren und weiterzuentwickeln.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Gewerbefläche auf der Lindauer Insel liegt inmitten der historischen Altstadt, mit hoher Passantenfrequenz und unmittelbarer Nähe zu Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Dank sehr guter Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie zur Bodenseepromenade verbindet der Standort optimale Erreichbarkeit mit attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am See.

ECKDATEN:

Objekttyp:: Gewerbe (Büro, Ausstellung, Büro, Fitnessstudio, Dienstleistung)

Zustand:: gepflegt

Zimmer:: 2

Wohnnutzfläche:: 889,23 m²

Stockwerk:: 1. Obergeschoß (nach Absprache ein kleiner Teil (z.B. als Zugang) im EG)

Personenaufzug:: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Ausstattung:: Keine

Böden:: Parkett, Linoleum, Teppich

Heizung: neue Gasheizung

Kellerabteil: Nein

Parkplatz: Einen allgemeinen Stellplatz, der genutzt werden kann.

Verfügbarkeit: 01.12.2025

Miete: € 8.892,3

Betriebskosten dzt.: € 3.600,00

Gesamtmiete: € 12.492,30 Brutto

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Barbara Oppl

Selbstständige Vertriebspartnerin SÜD Deutschland

Mobil: 1

E-Mail:

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Kaution : 3 Bruttomonatsmieten

Maklerhonorar: 2 Bruttomonatsmieten zzgl.19% Ust.

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <125m
Krankenhaus <175m
Klinik <175m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <50m
Höhere Schule <750m
Universität <6.875m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <6.525m

Sonstige

Bank <300m
Geldautomat <300m
Post <225m
Polizei <325m

Verkehr

Bus <100m
Autobahnanschluss <3.575m
Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage – Lindauer Insel

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Niederösterreich Waidhofen/Thaya, Lindau, Marktplatz
Anzeigen ID	360671
Vertragsart	Mieten
Objektart	Gewerblich
Objekttyp	Geschäftslokal
Bautyp	Gebraucht/Gepflegt
Verfügbar ab	01.12.2025
Externe ID	justimmo_355145_6566/2256

Gesamtmiete	€ 12.492,3
Netto-Kaltmiete	€ 8.892,3
Kaltmiete	€ 12.492,3
Nebenkosten	€ 3.600
Einmalkosten	Courtage: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten