

2024

# GWL Kaufhaus & Mehr



## LAGE

**Adresse:** Römerstraße 2, Bregenz, Österreich

Der Wirtschaftsstandort Bregenz zählt heute zu den innovativsten und attraktivsten Europas. Neben seiner besonderen Lage zwischen Bodensee und Pfänder im Vierländereck Deutschland - Österreich - Schweiz - Liechtenstein punktet er durch ein großes Kulturangebot, die hohe Lebensqualität in einem der sichersten Länder der Welt, ein hochentwickeltes Sozialsystem und das hohe Qualifikationsniveau seiner ArbeitnehmerInnen. Viele Bregenzer Unternehmen sind daher heute weltweit erfolgreich tätig, darunter bekannte Marken wie Blum Beschläge, Glas Marte oder Rhomberg Bau, Dietrich/Untertrifaller Architekten, Kongresskultur Bregenz, Vorarlberg Lines-Bodenseeschiffahrt, Vorarlberger Illwerke und Kraftwerke, Vorarlberger Landes-Versicherung VaG und die Hypo Vorarlberg Bank. Bregenz bietet in- und ausländischen Investoren wie auch Arbeitssuchenden vielfältige Chancen. Es verbindet die Annehmlichkeiten einer Kleinstadt mit den wesentlich größeren Metropolen, insbesondere im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich. (Zitat Wirtschaftsservice Bregenz).

**Das GWL in der Stadt:** Der Leutbühel, an dem das GWL liegt, ist Kreuzpunkt aller Fußwege zwischen Ämtern, Behörden, Geschäftslokalen, Banken, Schulen, Arztpraxen, Altstadt, See, Hafen, Wohngebieten und der Pfänderbahn. Den beigelegten unabhängigen Frequenz-Analysen, die im Auftrag der Stadt Bregenz durchgeführt wurden, kann ein Durchschnitt von ca. 12.000 Passanten pro Tag entnommen werden. Das ganze Jahr über laden regelmäßig Themenmärkte (z.B. italienischer Markt, Weihnachtsmarkt) am Leutbühel zum Besuch ein. Ganzjährig findet ein kleiner Markt am Mittwoch von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr und am Samstag, von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr statt.

### **Erreichbarkeit und Parksituation:**

Das GWL ist von außerhalb über beide Autobahnausfahrten der Stadt und weiteres direkt über die L190 erreichbar. Im Gebäude befindet sich ein Parkhaus mit 148 Stellplätzen. Kunden erhalten im Gegenzug zu ihrem Einkauf vergünstigte Tickets. Eine überdachte, moderne Fahrradunterstellmöglichkeit ermöglicht ein staufreies, rasches Einkaufen für Besucher und Anrainer. Die Bushaltestelle "Bregenz-Leutbühel" (Linie 118 und 119) ist direkt am Gebäude stellt unkomplizierte Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sicher.



## GWL – GEMEINSCHAFTSWARENHAUS AM LEUTBÜHEL

### Geschichte – ein Kaufhaus mit Tradition:

Mit dem Bau des GWL von 1972 bis 1974 wurde der Leutbühel zu dem Einkaufszentrum in Bregenz. Durch die gelungene Neugestaltung des Platzes präsentiert sich der Platz seit Herbst 1996 und der Römerstraße und Kirchstraße 2018/19 als Begegnungszone, als Zentrum der Fußgängerzone. Damit erfüllt er auch wieder seine historische Funktion als Ort der Begegnung, welche er seit der Römerzeit (Hafengelände am Leutbühel) hat.

Viele, der nun über 25 Fachgeschäfte, sind seit der Eröffnung 1974 im GWL erfolgreich tätig. So zum Beispiel:

- Diadoro **Juweliere** - Doris Diem
- **Textilreinigung** Puritus – nunmehr „Mepur Textilreinigung“
- **Nahversorger** Spar (zuerst „Familia“, dann Aufkauf durch Spar AG)
- **Cafe Restaurant** Leutbühel
- **Spielzeug-/ Babywarenhandel**, „Lumpi's“

## IHRE VORTEILE DURCH DEN STANDORT GWL UND DIE KAUFMANNSCHAFT GWL – KURZ KGL

- Gemeinsame **Hausverwaltung mit eigenem Architekten, Anwalt und jahrelang erprobten professionalsten Kontakten** im Haus vor Ort ansässig
- **Hausmeister** für Gebäude-Belange und Sicherheitsfragen während der Geschäftszeiten vor Ort und außerhalb der Geschäftszeiten in Rufbereitschaft
- **Security-Service** während der Stoß-Zeiten
- **Cross-Selling** durch Produkt-Mix und zeitgemäße Konkurrenzklausele
- **Regelmäßiger Austausch** im Rahmen von mindestens vierteljährlich stattfindenden Sitzungen
- **Gemeinsames Marketing** in Printmedien und Hörfunk, gemeinsame Homepage & Facebook-Seite
- Durchorganisierte **Promotion-Aktionen** zu Saison-Höhepunkten wie Ostern, Muttertag, Festspiele, Sommer/Winterschluss-Verkauf, Weihnachten etc.

## ATTRAKTIVE VERKAUFSFLÄCHEN

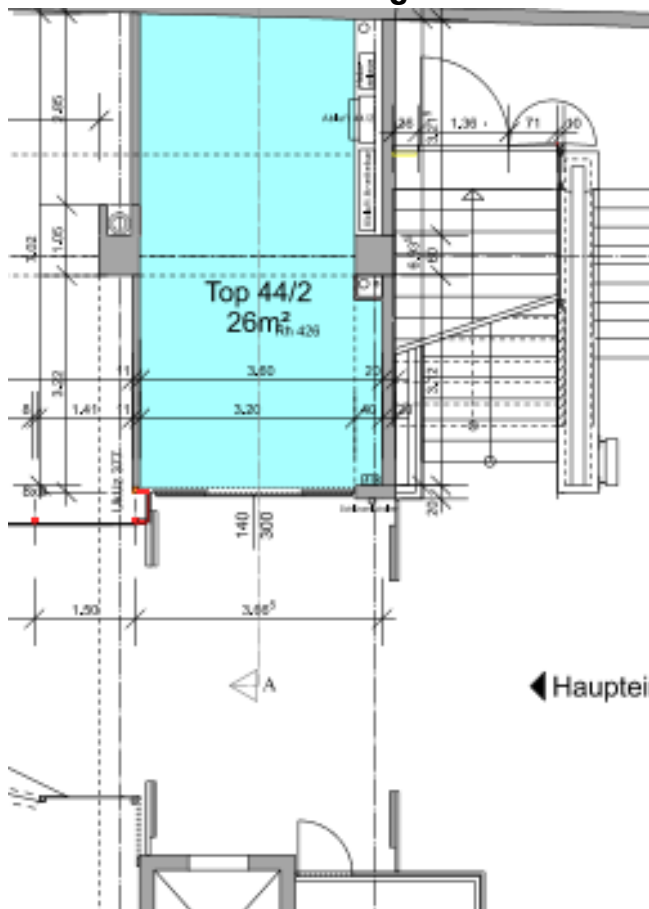
Wir freuen uns, Ihnen einige attraktive Verkaufsflächen in unserem Kaufhaus anbieten zu können – ideal für innovative Unternehmen, die ihre Marke in einem starken und dynamischen Umfeld präsentieren möchten. Unsere Lage zeichnet sich durch die hohe Fußgängerfrequenz und eine vielfältige Kundschaft aus, die regelmäßig unser Kaufhaus besucht.

### Ihre Geschäftsfläche - Ihre Vorteile:

- **Hervorragende Sichtbarkeit:** Profitieren Sie von einer zentralen Lage in der Landeshauptstadt, die eine große Anzahl an potenziellen Kunden anzieht.
- **Vielfältige Möglichkeiten:** Ob Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen – die Flächen sind flexibel nutzbar und dienen für die verschiedensten und kreativen Geschäftsideen.
- **Hohe Besucherfrequenz:** Die Hohe Besucherfrequenz bringt täglich kauffreudige und potenzielle Kunden ins Haus.

## FREIE FLÄCHEN

### • Verkaufsfläche im Erdgeschoss

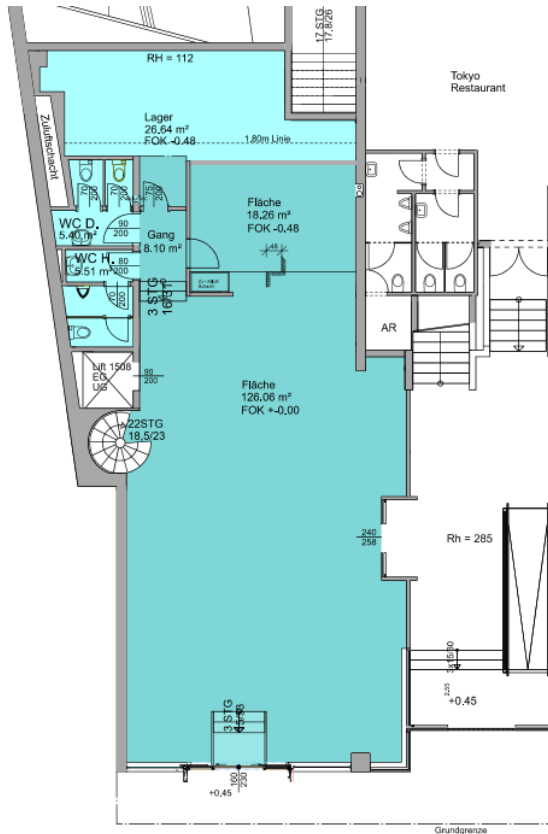


#### Perfekt für innovative Geschäftsideen!

Diese kleine, aber strategisch günstige gelegen Verkaufsfläche, bietet optimale Sichtbarkeit am Haupteingang Kaiserstraße. Sie eignet sich ideal für den Verkauf von Snacks, diversen Spezialitäten oder trendigen Produkten. Achtung! Keine Gastronomie möglich. Bewilligung nur Einzelhandel. Profitieren Sie von der hohen Kundenfrequenz durch die strategische Lage an der Fußgängerzone. Eine einzigartige Gelegenheit für Ihr Geschäft, sich mitten im Herzen der Festspielstadt zu präsentieren und Fuß am attraktiven Markt zu fassen.

Nettomiete:	€ 936,00
Betriebskosten:	€ 272,87
Gesamt (netto):	<u>€ 1.208,87</u>

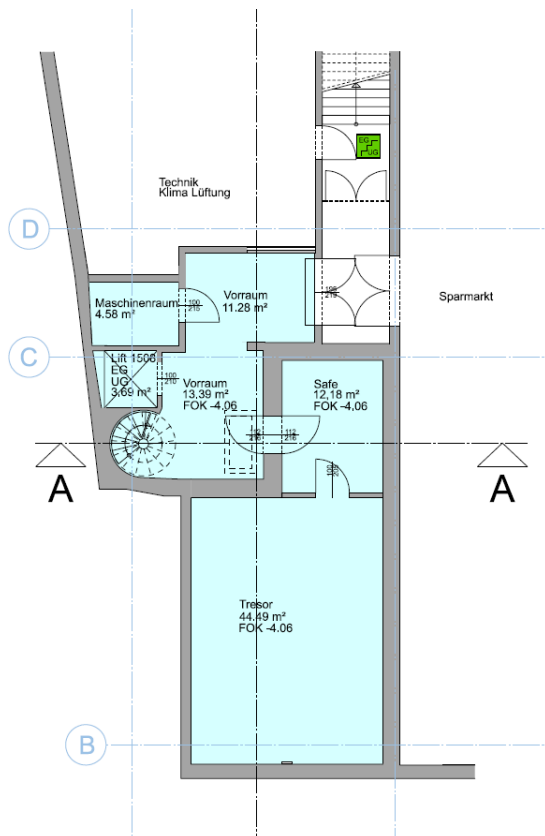
• Verkaufsfläche im Erdgeschoss



**Starten Sie jetzt durch!** Diese vielseitige Fläche, welche sich direkt am Eingang Römerstraße 4 befindet, bietet mit 126,06 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zusätzlich gibt es Nebenräume wie Toiletten und Lager im Ausmaß von zirka 51,01m<sup>2</sup>. Diese großzügige Geschäftsfläche ist ideal für Einzelhändler oder Dienstleister, die eine starke Präsenz in der Bodenseeregion wünschen. Die hervorragende Lage garantiert nicht nur eine hohe Sichtbarkeit, sondern auch ständige Kundenbewegungen. Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee auf einer der größeren Flächen in der Bregenzer Innenstadt.

Nettomiete:	€ 1.360,15
Betriebskosten:	€ 1.573,62
Gesamt (netto):	€ 2.933,77

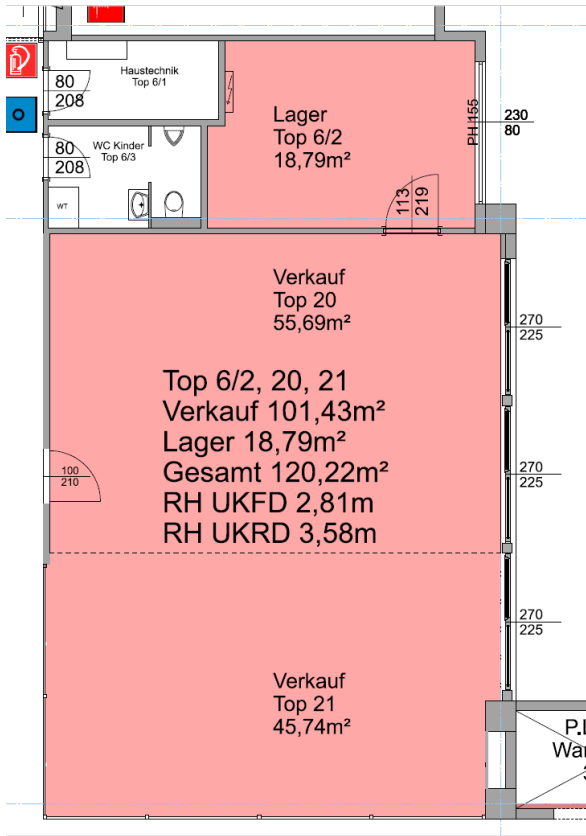
• Lagerfläche im Kellergeschoss



**Nicht genügend Platz?** Diese flexible Fläche kann separat oder zusätzlich zum Top 33 gemietet werden. Durch die Integration der Lagerfläche, können Zeit und Kosten gespart und anders im Unternehmen genutzt werden.

Nettomiete:	€ 224,03
Betriebskosten:	€ 715,74
Gesamt (netto):	€ 939,77

• **Geschäftsfläche im 2. Obergeschoss**



**Helle Geschäftsfläche in belebtem Kaufhaus!** Die geräumige Verkaufsfläche mit separatem Lager bietet auf 120,22 m<sup>2</sup> Platz. Direkt neben den Parkhausautomaten und dem Kinderspielplatz gelegen, kann von der ständig passierenden Laufkundschaft profitiert werden. Hier hat man die perfekte Umgebung, um sein Geschäft auf das nächste Level zu heben und die viele Laufkundschaft für sich zu gewinnen!

Nettomiete:	€ 910,98,-
Betriebskosten:	€ 1.021,87,-
Gesamt (netto):	€ 1.932,85,-

• **Geschäftsfläche im 2. Obergeschoss**



**Zu wenig Platz in der eigenen Geschäftsräumlichkeit?** Diese kleine aber praktische Lagerfläche, bietet auf 23,21m<sup>2</sup> ausreichend Stauraum. Er ist ideal für Unternehmen geeignet, welche flexiblen Lagerplatz benötigen und dabei auch bei kleinen Flächen das Maximum rausholen.

Nettomiete:	€ 81,24,-
Betriebskosten:	€ 195,68,-
Gesamt (netto):	€ 276,92,-

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Geschäft in einem etablierten und beliebten Kaufhaus zu positionieren. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen über Ihre Pläne zu sprechen und gemeinsam die ideale Lösung für Ihre Bedürfnisse zu finden!

## IHRE ANSPRECHPARTNER



Dipl.-Ing. Thomas E. Kinz  
Immobilienmakler & -verwalter

Architekt & Eigentümer

**Mobil +43 664 200 40 59**

Email: [thomas@kinz.at](mailto:thomas@kinz.at)

Dr. Hubert F. Kinz  
Kanzlei Dr. Kinz

Rechtsanwalt, LAbg.  
& Eigentümer

**Mobil +43 664 34 000 18**

Email: [office@kinz.at](mailto:office@kinz.at)

