

**Costabissara**

## **Negozio a reddito con ampio parcheggio privato – Motta di Costabissara (SP46 Pasubio)**

**Objektnummer: IT253551677**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 180.000 EUR**

**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## Auf einen Blick

|              |             |              |                        |
|--------------|-------------|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT253551677 | Kaufpreis    | 180.000 EUR            |
|              |             | Gesamtfläche | ca. 114 m <sup>2</sup> |
|              |             | Nutzfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara

## Die Immobilie





**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## Die Immobilie





Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara

## Die Immobilie





Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara

## Die Immobilie





**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## Die Immobilie





Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara

## Die Immobilie





**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## Ein erster Eindruck

Proponiamo in vendita interessante spazio commerciale di circa 100 m<sup>2</sup> oltre a magazzino nell'interrato.

Il negozio situato al piano terra è dotato di ampie vetrine fronte strada su arteria ad altissimo traffico veicolare.

L'immobile si distingue per la forte visibilità, la posizione strategica e la presenza di un parcheggio privato di circa 300 m<sup>2</sup>, elemento estremamente raro e di grande valore commerciale, che garantisce comodità alla clientela e facilita l'accesso all'attività.

Caratteristiche principali:

- Superficie negozio: circa 100 m<sup>2</sup>
- Magazzino al piano sottostrada
- Ampie vetrine fronte SP46
- Parcheggio privato esclusivo di circa 300 m<sup>2</sup>
- Ottima esposizione e luminosità
- Contesto ordinato e ben mantenuto

L'ampio spazio esterno consente non solo una comoda sosta per la clientela, ma anche un'elevata riconoscibilità dell'attività commerciale.



**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## Ausstattung und Details

L'operazione si distingue per tre elementi chiave che ne rafforzano la solidità nel medio-lungo periodo:

**1?? Redditività immediata**

L'immobile è locato dal 2021 a consolidata attività commerciale nel settore abbigliamento, con contratto 6+6 regolarmente in essere.

La redditività lorda annua è pari al 6,7%, con flusso di cassa già attivo e nessun periodo di vacancy.

Un investimento che genera rendimento sin dal primo giorno.

**2?? Posizione ad altissima visibilità**

L'ubicazione fronte SP46 garantisce:

- elevata esposizione commerciale
- costante passaggio veicolare
- forte riconoscibilità

La posizione su arteria primaria rappresenta un fattore strutturale di valore, difficilmente replicabile nel tempo.

**3?? Parcheggio privato esclusivo (circa 300 m<sup>2</sup>)**

Elemento distintivo e raro per immobili retail su strada principale.

La presenza di ampio parcheggio dedicato:

- facilita l'accesso alla clientela
- aumenta l'attrattività per il conduttore
- riduce il rischio di turnover
- Questo aspetto incide in modo determinante sulla stabilità locativa e sulla commerciabilità futura dell'immobile.

**Profilo dell'operazione:**

Immobile già a reddito

Contratto commerciale strutturato

Conduttore operativo da diversi anni

Posizione strategica consolidata

Asset facilmente rivendibile sul mercato investitori

Un ottimo rendimento un rendimento del 6,7%, rafforzato dalla combinazione tra:

? Posizione primaria

? Ampio parcheggio privato

? Contratto in essere con attività consolidata

Tre fattori che riducono il rischio e aumentano la stabilità nel tempo.

Un investimento adatto a chi ricerca reddito immediato con fondamentali immobiliari concreti e non speculativi.

**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## **Alles zum Standort**

**???? Posizione strategica**

**L'immobile si trova a Motta di Costabissara, lungo la Strada Statale del Pasubio (SP46), direttrice primaria di collegamento tra Vicenza e l'area pedemontana.**

**Si tratta di una zona caratterizzata da:**

- Elevato flusso veicolare quotidiano**
- Presenza di altre attività commerciali**
- Ottima accessibilità**
- Contesto misto residenziale e direzionale**

**La visibilità fronte strada costituisce un elemento determinante per qualsiasi attività retail.**



**Objektnummer: IT253551677 - 36030 Costabissara**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

---

**C.trà Porta Padova 132, 36100 Vicenza (VI) - IT**

**Tel.: +39 0444 317 652**

**E-Mail: [vicenza@von-poll.com](mailto:vicenza@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**