

**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)