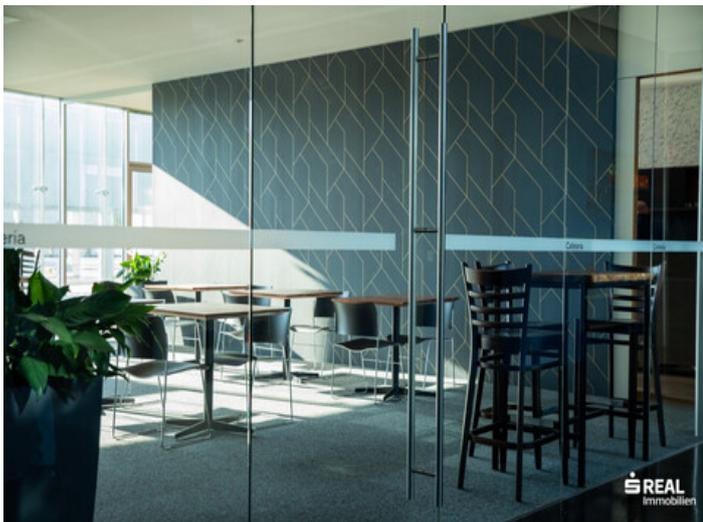


## Moderne, variable Büroräume - ab 55 - 165



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Fabian Franz Ess

Adresse (Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546

Mobile: +43 664 8180699

E-Mail: fabian.ess@sreal.at

Moderne, variable Büroräume - ab 55 - 165  
**Office Angebot:** Millennium Park 6, 6890 Lustenau

Verfügbar ab Herbst 2023 oder nach Vereinbarung

Es gibt die Möglichkeit von 55 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> oder von 165 m<sup>2</sup> Büros zur Miete. Preis von € 22.--/m<sup>2</sup>.

**Der Raum für digitalen Wandel, Kreativität, Austausch und Innovation.**

Im exklusiven Geschäftszentrum des Millennium Parks in Lustenau gelegen, bieten wir einen inspirierenden Ort, an dem Ideen fließen, Geschäfte aufgebaut werden und Beziehungen entstehen. Der in moderner Architektur umgesetzte Millennium Park 6 besteht aus zwei Gebäuden, die über eine Schleuse miteinander verbunden sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine voll ausgestattete Cafeteria mit großer Terrasse, die sich ideal für Mittags- und Kaffeepausen anbietet.

Ein großer Event Space mit modernster Technik und weitere kleinere Meetings Räume bieten Platz für Besprechungen, Workshops und Tagungen. Die Gebäude verfügen über eine ausgezeichnete technische Infrastruktur.

Vierländerregion Vorarlberg, EU-Standort, grenznah, beste Verkehrsanbindung mit Auto/Zug/Flug, ausgezeichnete Infrastruktur, renommierte Tech-Unternehmen & innovative Start-Up's am Standort, imagestark, moderne Architektur, mitten im Grünen, moderner Arbeits- & Lebensraum, flexible Büroflächen mit individuell gestaltbarer Raumaufteilung

#### **Verfügbare Flächen:**

- 55, 110 oder insgesamt 165m<sup>2</sup>,

## **Ausstattung:**

- Repräsentativer Empfangsbereich und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Postraum- und Postablagefächer
- 24/7 Zugang mit Badge-System
- Großer Veranstaltungs- und Seminarraum
- Cafeteria mit eigenen Kühl- und Ablagefläche für jedes Unternehmen, Kaffeemaschinen-Vollautomat, Mikrowelle, Trinkwasser- und Sodaspender, Spülmaschine, mehrmals tägliche Reinigung
- Sonnige West-Terrasse im Grünen
- Duschen und moderne Sanitärräume
- Abgehängte Akustikdecken Doppelte Fußböden zur einfachen, flexiblen Verkabelung
- Gemeinsam genutzte Lagerräume auf jeder Ebene
- Glasfaser-Internet (redundant)
- Separate Serverräume in 2 Gebäuden (4 Räume)
- Datentresore mit Rechenzentrums-Standard
- Zentrale Notstromversorgung je Serverraum
- Umweltfreundliche Klimatisierung
- Elektronisches (innenliegendes) Beschattungssystem
- Verschließbarer Müllraum
- Tiefgaragen- und Außenparkplätze,
- Behindertenparkplätze und Fahrradständer vor dem Eingang
- Smart-Home Technologie (KNX) mit App-Steuerung
- Stromsparende LED-Arbeitsplatzbeleuchtung
- klimatisiert

**Profitieren Sie von der Nähe zur Schweizer und zur Deutschen Grenze.**

Wir befinden uns in zentraler Lage direkt am Ortseingang von Lustenau im Zentrum des Vorarlberger Rheintals mit bester Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A14 ermöglicht problemloses und staufreies Anreisen. Die nächstgrößeren Städte Dornbirn, Bregenz und Feldkirch sind gut und schnell mit dem Auto und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### **Lage zu Fuß**

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Sägerstraße)	5 min
Restaurants (Pizzeria, Steakhouse & McDonald's)	2-6 min

### **Lage mit dem Auto**

A14 Autobahn (Anschluss Dornbirn-West)	4 min
N13 Autobahn (CH)	8 min
zum nächsten Bahnhof (Lustenau oder Dornbirn)	10 min
5 Flughäfen in Deutschland/Schweiz	20 – 120 min

### **Kosten**

Monatliche Nutzungs-Pauschale: € 22.-- /m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Darin enthalten sind:

- Miete + Betriebskosten für Heizung, Lüftung, Kühlung,
- Reinigung der Allgemeinflächen, Aufzüge
- Versicherungen,
- Hausverwaltung,
- Gartenpflege, Kleinreparaturen,
- Müll-Entsorgung,
- Strom,
- Glasfaser-Internet 200/70,
- Cafeteria-Nutzung inkl. Kaffee, Tee und Sodawasser
- Seminarraum-Nutzung.

**Optional (nach Verfügbarkeit)**

- Tiefgaragenplatz: € 82,-
- Außenparkplatz: € 32,-
- Büroreinigung: auf Anfrage

## Konditionen

Die genannten Preise unterliegen der Indexanpassung und sind netto zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate und es ist eine Kautionshöhe von 3 Monatsmieten (netto) zu hinterlegen.

Bei allen gemeinsam genutzten Ressourcen (Strom, Internet, Kaffee, ...) wird von einer fairen, Bürobetriebsüblichen Nutzung ausgegangen.

Für weitere Fragen oder für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für tolle Gewerbeimmobilien.

Nebenkosten:

- \* 3 Bruttomonatsmieten Kautionshöhe
- \* Vergebühung beim Finanzamt
- \* Vertragserrichtung
- \* Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

zentral, sehr gute Verkehrsanbindung

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	236802		
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Badezimmer</b>	5	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	99 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.5 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7496		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Preis auf Anfrage