

## Attraktive Gewerbefläche (5 Zi.) mit Altbauflair im Herzen Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: K.Braun GmbH  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresienstraße 13, 6890 Lustenau  
Telefon: 055778202116  
Mobile: -  
E-Mail: hofbauer.haus@gmail.com

**Zentral gelegene 142 m<sup>2</sup> 5Zi. Gewerbefläche mit Altbauflair wartet auf sie!**

**Die Immobilie bietet viele Möglichkeiten für die bedürfnisorientierte Ausgestaltung und Aufteilung der Räumlichkeiten. Nützen sie diese tolle Chance!**

**Es bietet sich ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungen, wie:**

**Praxis, Büro, Einzelhandel, Atelier, Galerie etc. (Gastronomie nur in eingeschränkter Form möglich)**

Mit leichten Adaptierungen und neuer Unterteilung des Bestands kann z.B. eine **neue Praxis** mit großzügigem Entree und Wartebereich, drei Behandlungszimmer und ein barrierefreies Patienten-WC entstehen. Im hinteren östlichen Teil können alle benötigten Räumlichkeiten für Personal und Verwaltung untergebracht werden. **(siehe Dossier Plan Ausbauvariante)**

Die Einheit weist noch bauliche Spuren der Vormieter auf. Sobald sich ihre Ausbaupläne konkretisiert haben sind wir gerne bereit sie bei der **Adaptierung bzw. Beseitigung dieser Spuren zu unterstützen.**

### Weitere Informationen

Durch die **hervorragende Zentrums Lage** der Gewerbefläche sind wichtige Orte und öffentliche Infrastrukturen, wie z.B. Nahversorger, Hauptplatz, Restaurants, aber auch die Apotheke, Ärzte (Gesundheitszentrum), Banken und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Zahlreiche Parkplätze** befinden sich rund um das Haus. Sie dürfen von Mitarbeitern und Kunden benützt werden.

Prinzipiell verfügen alle Räume über eine **Höhe von 2,90 m**. In Räumen mit bestehender abgehängter Decke verringert sich diese um 20cm.

Die abgehängte Decke, sowie die darunter liegenden Kellerräume bieten **ausreichend Platz und Möglichkeit für ihre technischen Installationen**.

Die Einheit liegt im Hochparterre, um ca. 1,40 m über Straßenniveau. **Sofern Barrierefreiheit benötigt wird**, kann diese **durch die Installation eines Hublifts** an der Nordwestecke hergestellt werden. (siehe Plan)

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels zentraler Ölheizung. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird angestrebt, sobald dieses verfügbar ist.

Im westlichen Eingangsbereich (Zimmer 1) ist ein bestehendes Deckenkühlgerät vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral.

Alle **Fenster weisen eine Isolierverglasung** auf. Die filigranen Fenster im östlichen Anbau bilden hierbei eine Ausnahme

Im Haus herrscht **Rauchverbot**.

Mietbeginn: Mai / 2024

Mietdauer: Unbefristet

**Sie haben interesse? Dann melden sie sich bei uns und vereinbaren einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf ihre Anfrage.**

*Disclaimer*

*Die angegebenen Daten sowie die Objektbeschreibung dienen nur der allgemeinen, nicht abschließenden Information. Sie beruhen auf dem Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich nach diesem ohne Anku?ndigung a?ndern. Die Inhalte stellen in keiner Weise ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar und sind insgesamt unverbindlich.*

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Maria-Theresien-Straße 17		
<b>Anzeigen ID</b>	242979		
<b>Nutzfläche</b>	142 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Altbau
<b>Baujahr</b>	1929	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Öl	<b>Verfügbar ab</b>	Mai / 2024
<b>Befristung</b>	unbefristet		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (18)		

---

Preis auf Anfrage