

## Zentral gelegenes Gewerbeobjekt mit Altbauflair in Lustenau!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
 Kontakt: Sarah Stark  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20, 6890 Lustenau  
 Telefon: +43 5577 / 83 111  
 Mobile: 0043 664 / 88317513  
 E-Mail: sarah.stark@realbuerohagen.at

Zentral gelegene 142 m<sup>2</sup> große 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, ist die Vermieterseite 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 2,90m. 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. 1,40m 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.

Mietpreis: € 16,00-18,00/m<sup>2</sup> inkl. USt.

Betriebskosten: ca. € 3,00/m<sup>2</sup> (verbrauchsabhängig)

HWB/Klasse: In Erstellung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns - eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihre Ansprechperson:

Sarah Stark (Tel. 3) oder

Sonstige Auslagen:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. Vermittlungsprovision

Vertragserrichtungskosten

Finanzamtvergebührung

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Maria-Theresien-Straße 17		
<b>Anzeigen ID</b>	264726		
<b>Nutzfläche</b>	142 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	5
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objektyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Öl	<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	18	<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5744
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (18)		

---

	Preis auf Anfrage
Provision	2 BMM zzgl. 20 % USt.
Erklärung Kosten	€ 16,00 - 18,00/m <sup>2</sup> inkl. USt.