

## Schwarzach: Zentrale Gewerbefläche im Erdgeschoss ERSTBEZUG



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN  
Kontakt: Florian Mayr  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Thalbachgasse 4, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 2096900  
Mobile: +436608752024  
E-Mail: [florian.mayr@mayrimmo.com](mailto:florian.mayr@mayrimmo.com)

Mitten in Schwarzach entsteht das Kohler Quartier. Hier trifft die optimale Verkehrsanbindung auf die Integration in ein beliebtes Wohngebiet. Satteldächer und Holzschindeln, ein parkähnlicher Innenhof und wertbeständige Materialien. Das Kohler Quartier verbindet die Tradition mit der Moderne und fügt sich nahtlos in den Ortskern von Schwarzach ein.

Direkt an der Hofsteigstraße entsteht eine attraktive Gewerbefläche. Die Lage im Erdgeschoß bietet hervorragende Sichtbarkeit und einen barrierefreien Zugang. Das Objekt wird als Edelrohbau ausgeführt und bietet dementsprechend die einmalige Gelegenheit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die Lage bietet sowohl eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch ausreichend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Somit ist die Fläche sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter mit verschiedenen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar.

Das gesamte Gebäude wird von einem innovativen Konzept mit Energie versorgt. Außerdem werden in der TG alle Vorkehrungen für E-Mobilität getroffen.

3 Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar. Preis pro Stellplatz € 96,- brutto

Nebenkosten:

3 BMM - Kautions

3 BMM - Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtung Mietvertrag

Vergebührung des Mietvertrages

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich als Doppelmakler tätig bin. Zwischen Auftraggeber und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Schwarzach, Hofsteigstraße 60		
<b>Anzeigen ID</b>	267568		
<b>Nutzfläche</b>	126 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.64 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-203		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 1.978,2
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 262,5
Miete (Auto-)Stellplatz	€ 96
	Tiefgarage
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.