



#00200005590002

Ihr neuer Unternehmensstandort mit jeder Menge Flexibilität!

6890 Lustenau



Mietpreis: 5.417,96 €

Nutzfläche: 232,26 m<sup>2</sup>

## IHR BETREUER



Martina Rietzler  
Geschäftsführung  
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg  
[martina.rietzler@raiba.at](mailto:martina.rietzler@raiba.at)  
+43 664 33 88 433  
+43 5574 405-311





## BESCHREIBUNG

Ihr neuer Unternehmensstandort mit jeder Menge Flexibilität!

In der Bahnhofstraße 6 in Lustenau, kann Ihr neues Büro/Ordination/Unternehmens Standort entstehen.

Die Gewerbefläche im Edelrohbau bietet derzeit noch Ausbauvarianten an, nutzen Sie die Chance auf ein hohes Maß an Möglichkeiten zum bedürfnisorientierten Ausbau.

Die gesamte, ungeteilte Fläche umfasst 232,26 m<sup>2</sup>.

In dieser Ausbaustufe sind noch viele Möglichkeiten zur Positionierung der z.B. WC Anlagen, Theken, Empfang und/oder Wartezimmer möglich.

Die große Glasfront sorgt nicht nur für helle Räume, sondern kann auch zur Präsentation Ihrer Waren dienen, oder zur Aussicht für Ihre Gäste.

Sie könnten hier Ihr neues Tagescafé eröffnen. Leckere Backwaren werden sicher auch von den Bewohnern des Hauses gerne gekauft.

Gastronomiebetriebe mit Küchenbetrieb sind aufgrund gewerberechtlicher Voraussetzungen leider NICHT möglich.

Für die gesamte Gewerbefläche stehen 4 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Natürlich können dort Ihre Mitarbeiter, oder Mitarbeiterinnen, sowie Ihre Patienten/Klienten etc. parken. Zusätzlich gibt es 4 oberirdische Parkplätze.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für einen neuen Standort mit bester infrastruktureller Anbindung in einem innovativen, nachhaltigen 8-stöckigen Neubau, der als markantes Highlight innerhalb der neuen Quartierentwicklung gilt.

### Nebenkosten:

Vermittlungsprovision laut Nebenkostenübersicht

Vertragserrichtungskosten: € 960,- inkl. Ust.

Mietkaution: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie (€ 16.000,-)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Gewerbeimmobilie, Büro, Gewerbe: Sonstiges, Praxis / Kanzlei, Geschäftslokal, Gemeinschaftsbüro, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.10.2024
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	4 x Tiefgarage

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 232 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.08.2023
Gültig bis	31.12.2031
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	19,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Keller	Vollunterkellert



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	4.682,36 € inkl. 20% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	4.766,36 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	642,60 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	5.417,96 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Vermittlungsprovision laut Nebenkostenübersicht
Kaution	16.000,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	960,00 € inkl. USt.
--------------------	---------------------

Die Kosten pro Tiefgaragenplatz betragen:

Miete: € 84,00 inkl. 20% Ust. zzgl. Betriebskosten € 9,00 inkl. 20% Ust.

Die Abfallgebühren werden von der Marktgemeinde Lustenau pro Person und Haushalt direkt vorgeschrieben.



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle

#### Einkauf

< 500m: Bäckerei Mangold

< 500m: Bodega Rioja

#### Sonstiges

< 500m: Avanti

< 500m: Raiffeisenbank Im Rheintal

#### Gesundheit

< 500m: Rheintal-Apotheke

#### Bildung

< 500m: Volksschule Rheindorf

< 1km: Kindergarten Rheindorf

#### Gaststätten

< 500m: China Restaurant Panda



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

