



#00200005590002

Ihr neuer Unternehmensstandort mit jeder Menge Flexibilität!

6890 Lustenau



Fotocredit: Hof 437

Rent: 5.417,96 €

Usage Area: 232,26 m²

YOUR CUSTODIAN



Martina Rietzler
Geschäftsführung
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg
martina.rietzler@raiba.at
+43 664 33 88 433
+43 5574 405-311





DESCRIPTION

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 m².

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,-)



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Commercial Property, Office, Commercial: Other, Practice, Salesroom, Shared Office, Studio, Exhibition Space
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Construction Completion Date	01.10.2024
Heating	Central Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	4 x Underground Garage

AREAS

Usage Area ca. 232 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	28.08.2023
Valid until	31.12.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	19,00
HWB Class	 A
fGEE Value	0,70
fGEE Class	 A+

FEATURES

Special configuration	Elevator	Condition	First Use
Age	New Building	Cellar	Full Cellar



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Net Rent	4.682,36 € incl. 20% VAT
Parking space rent	84,00 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	4.766,36 € incl. VAT

RUNNING COSTS

Running costs	642,60 € incl. VAT
Running costs parking space	9,00 € incl. 20% VAT

TOTAL

Total Rent	5.417,96 € incl. VAT
Commission Rent	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Deposit	16.000,00 €

SIDECOSTS

Costs for contract	960,00 € incl. VAT
--------------------	--------------------

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.



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Transport

< 500m: Bushaltestelle

Shopping

< 500m: Bäckerei Mangold

< 500m: Bodega Rioja

Other

< 500m: Avanti

< 500m: Raiffeisenbank Im Rheintal

Health

< 500m: Rheintal-Apotheke

Education

< 500m: Volksschule Rheindorf

< 1km: Kindergarten Rheindorf

Gastronomy

< 500m: China Restaurant Panda



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

