

**Hier gestalten Sie! - Teilmiete möglich**



Außenansicht Süd-Ost

**Objektnummer: 00200005590002**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Vorarlberg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6890 Lustenau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Nutzfläche:</b>	232,26 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>Die Kosten <strong>pro Tiefgaragenplatz </strong>betragen:</p><ul><li>Miete: € 84,00 inkl. 20% Ust. zzgl. Betriebskosten € 9,00 inkl. 20% Ust. </li></ul>

### Provisionsangabe:

Vermittlungsprovision laut Nebenkostenübersicht

## Ihr Ansprechpartner



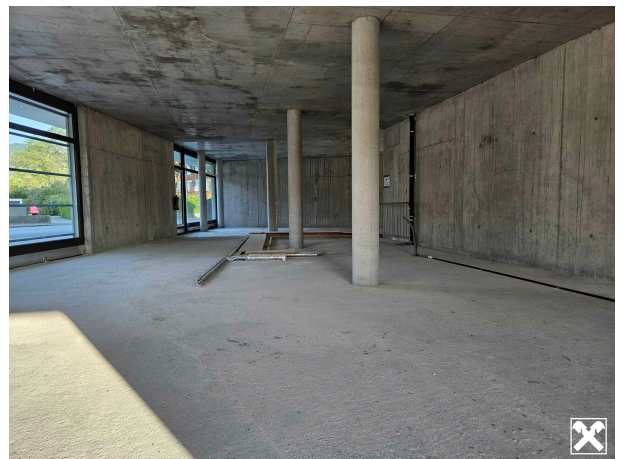
### Anna König

Raiffeisen Immobilien GmbH  
Rheinstraße 11  
6900 Bregenz

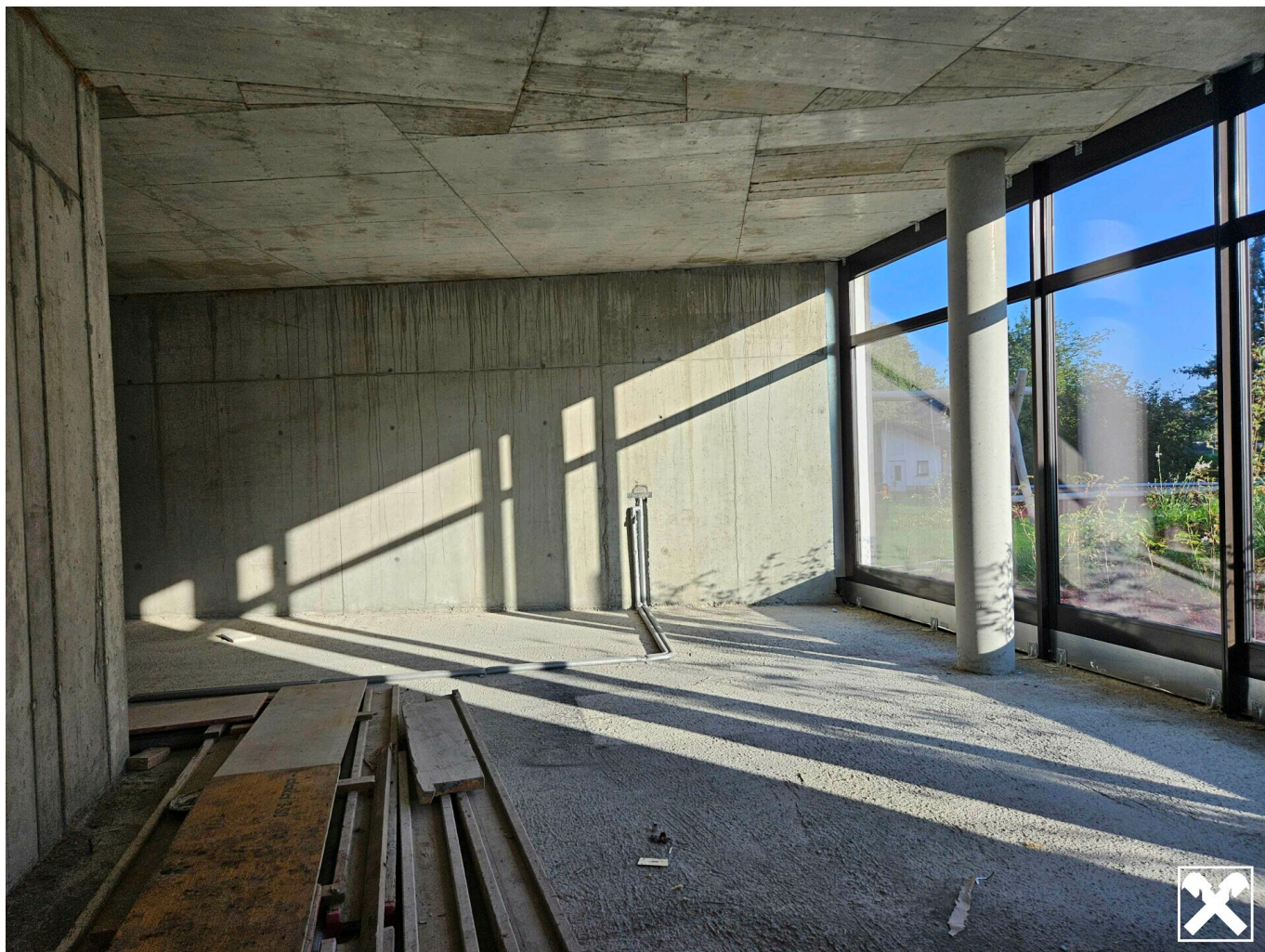
T 435574405587

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Eine Geschäftsfläche, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten dürfen.

Im Rheindorf in Lustenau, Bahnhofstraße 6 entsteht ein neues Areal mit zahlreichen Wohnungen. 39 Wohnungen sind bereits bezugsfertig und viele weitere folgen in den nächsten Bauabschnitten.

Diese Gewerbefläche bildet den Mittelpunkt und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Kundenfrequenz.

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

Die Gewerbefläche im Edelrohbau bietet derzeit noch Ausbauvarianten an, nutzen Sie die Chance an vielfältigen Möglichkeiten zum bedürfnisorientierten Ausbau.

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

Die gesamte, ungeteilte Fläche umfasst 232,26 m².

Der angeführte Mietpreis bezieht sich auf die gesamte, ungeteilte Fläche.

Die Gewerbefläche eignet sich besonders gut für Ihr neues Café oder Bistro.

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,-)