# Hier gestalten Sie! - Teilmiete möglich



Außenansicht Süd-Ost

Objektnummer: 00200005590002

Eine Immobilie von Raiffeisen Vorarlberg

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Sonstige - Sonstige

Land: Österreich PLZ/Ort: 6890 Lustenau

Baujahr: 2023

Nutzfläche: 232,26 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A 19,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,70

Infos zu Preis:

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

#### Provisionsangabe:

Vermittlungsprovision laut Nebenkostenübersicht

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anna König**

Raiffeisen Immobilien GmbH Rheinstraße 11 6900 Bregenz

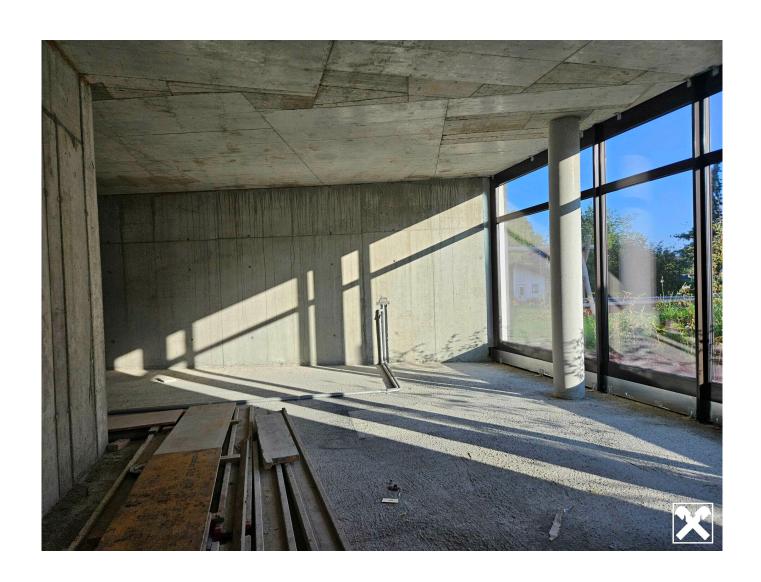
T +435574405310 435574405587

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 m<sup>2</sup>.

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,-)