

**Moderne Büro- oder Praxisfläche mit bester Verkehrsanbindung - inklusive 4 Stellplätzen!**



**Objektnummer: 6566/2074**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6911 Lochau                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2014                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 93,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.350,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.553,36 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 203,36 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 310,67 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

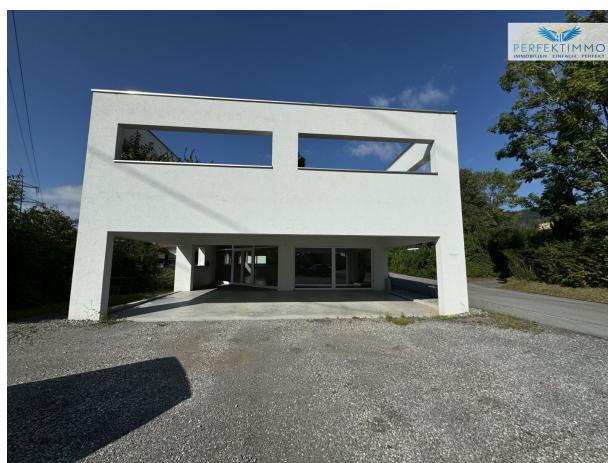
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



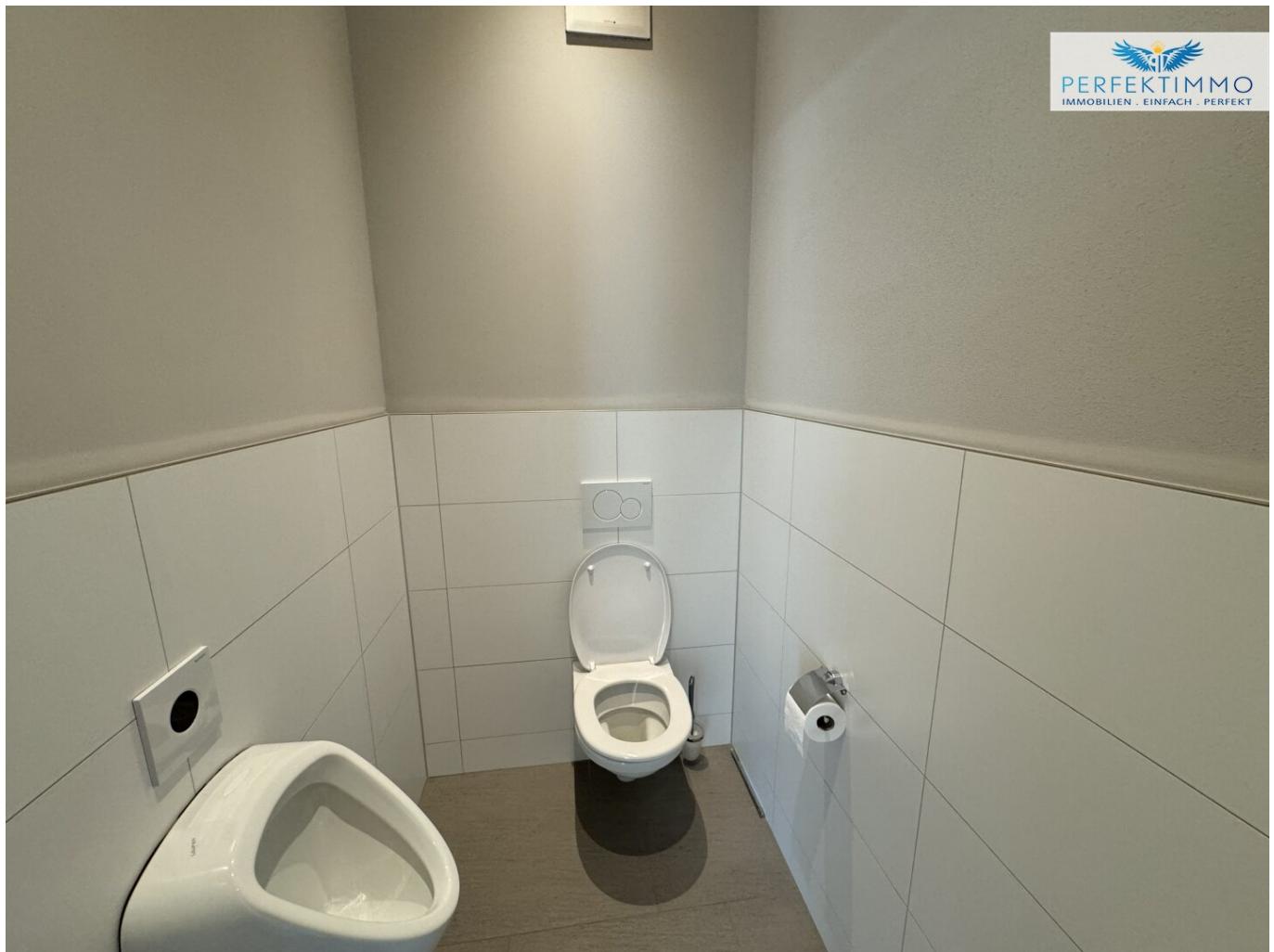
### Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz



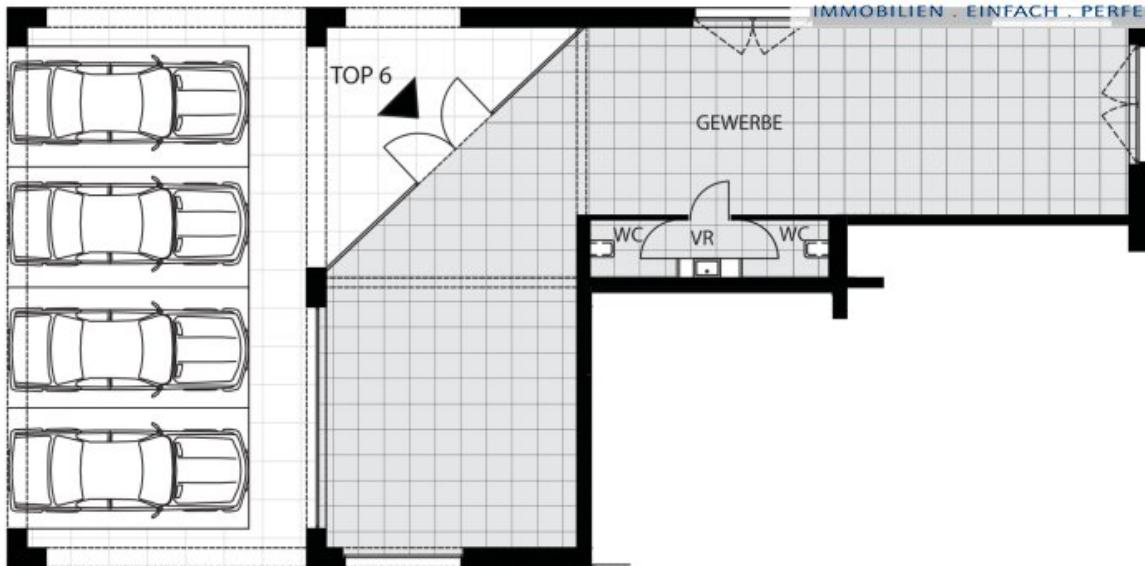








**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

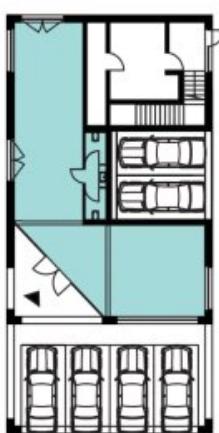


**TOP 6:GF**

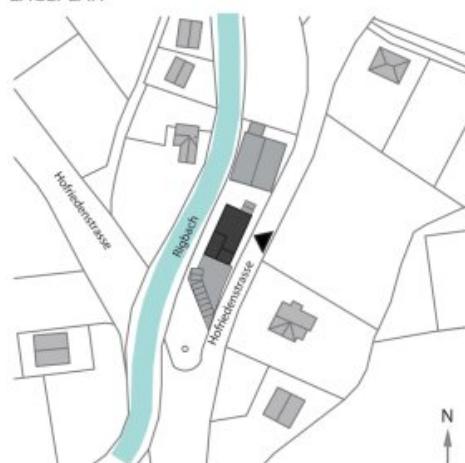
**93.15 m<sup>2</sup>**

|         |                      |
|---------|----------------------|
| GEWERBE | 87.32 m <sup>2</sup> |
| WC      | 2.16 m <sup>2</sup>  |
| WC      | 2.16 m <sup>2</sup>  |
| VR      | 1.50 m <sup>2</sup>  |

**HAUS**



**LAGEPLAN**



Hinweis : Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Verkaufspläne und Fotos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Verkaufsgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.  
Urheberrechte : Diese Entwürfe, Zeichnungen und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Veröffentlichung und Vorführung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen.

# Objektbeschreibung

**Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Diese vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss bietet auf rund 93 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Ihr Unternehmen. Die zentrale Lage in Lochau überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – die Autobahnauffahrt und -abfahrt befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Direkt vor der Einheit stehen vier Carports zur Verfügung, die komfortables Parken für Kunden oder Mitarbeiter ermöglichen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Ob Büro, Praxis oder Verkaufsfläche – diese Gewerbeeinheit bietet optimale Bedingungen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap