

## **VIELSEITIG NUTZBARES GEWERBEHAUS IN DORNBIRN – IDEAL FÜR SEMINARE, VEREINE & KREATIVE KONZEPTE**



**Objektnummer: 4908**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6850 Dornbirn
<b>Wohnfläche:</b>	204,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Gesamtmiete</b>	2.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €
<b>USt.:</b>	350,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +43 664 2171709

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















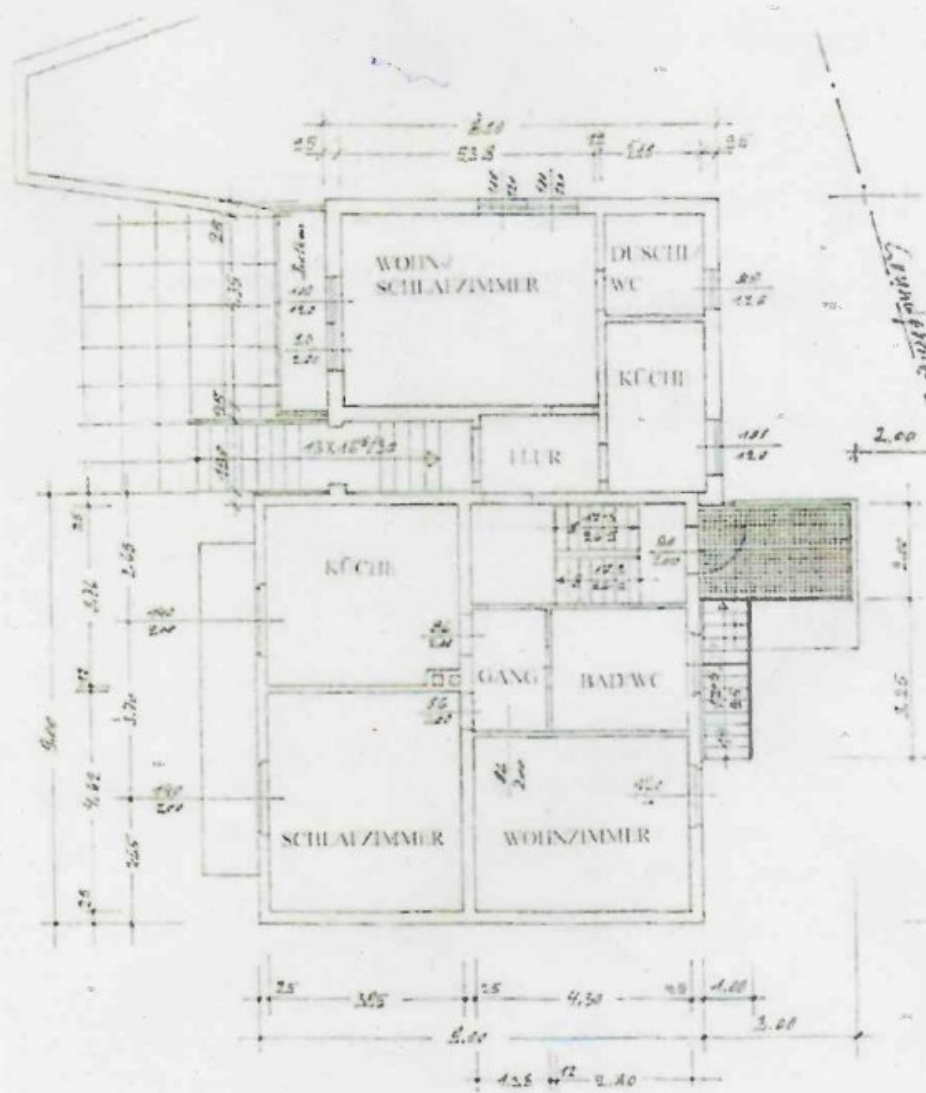






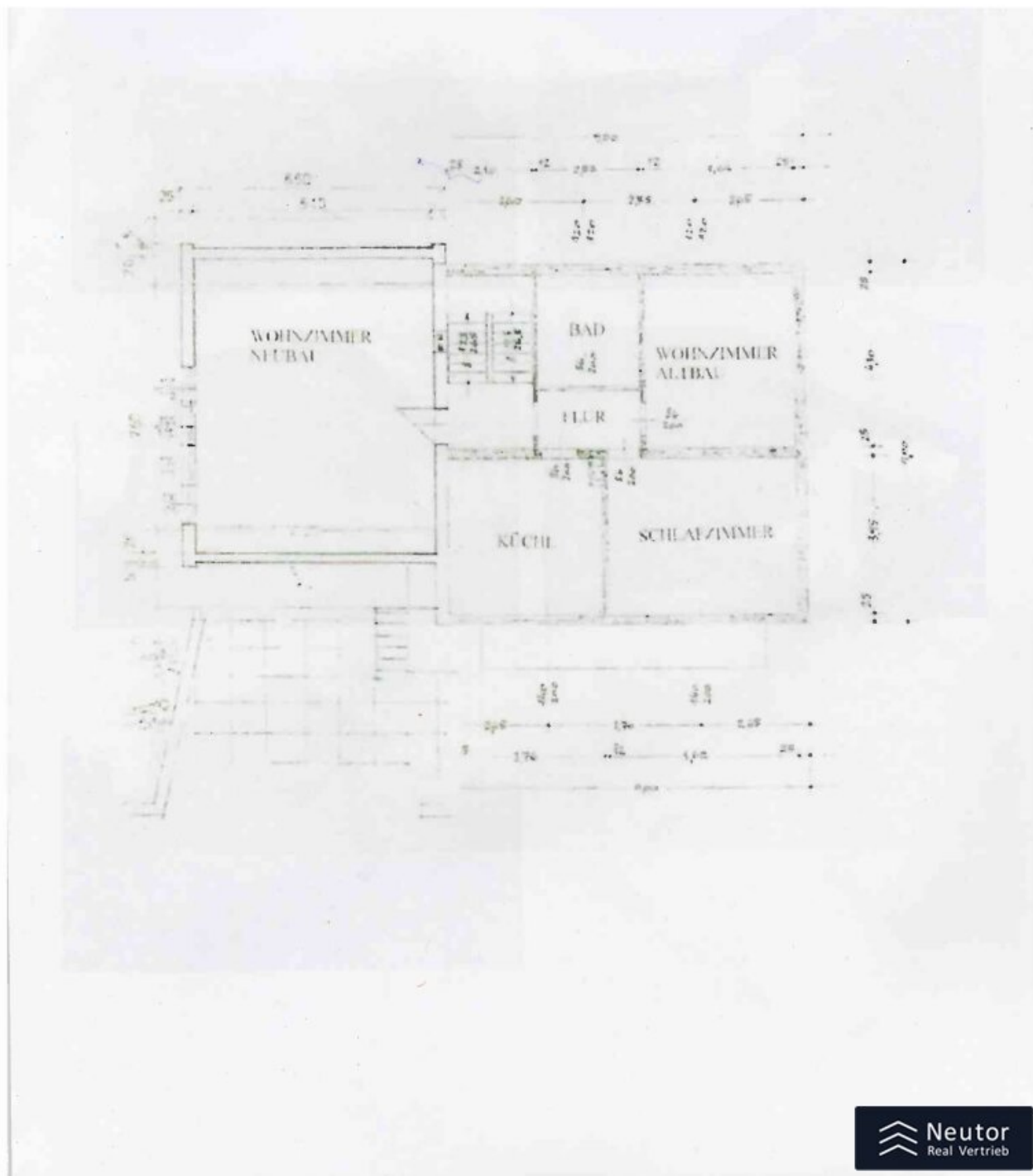












# Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt ein Haus, welches sich ideal als Seminar Zentrum, Vereinshaus oder für künstlerische Einrichtungen eignet.

## **Beschreibung:**

Dieses Haus bietet großzügige Flächen, eine durchdachte Raumstruktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das gewerblich gewidmete Objekt eignet sich ideal als Atelier, Vereinshaus, Seminar- oder Schulungszentrum und eröffnet Raum für kreative, soziale oder unternehmerische Konzepte. Das Haus verfügt insgesamt über mehrere Räume, die flexibel genutzt werden können. Mehrere Küchen ermöglichen eine komfortable Versorgung auch für größere Gruppen oder parallele Nutzungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Sanitärbereiche, die eine praktische und effiziente Nutzung des Gebäudes gewährleisten. Zusätzliche Abstell- und Lagerräume, eine Waschküche sowie zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Material, Technik, Fahrzeuge oder organisatorische Abläufe. Die klare Raumaufteilung erlaubt sowohl offene als auch getrennte Nutzungseinheiten und lässt sich individuell an verschiedene Nutzungskonzepte anpassen. Das Gebäude ist derzeit ohne installierte Heizung; die Heizungsinfrastruktur ist jedoch vollständig vorhanden, sodass eine moderne und bedarfsgerechte Heizlösung problemlos realisiert werden kann. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für vielseitige gewerbliche Nutzungen.

Notwendige Verbesserungen am Haus sind vom Mietwerber zu tragen. Über eine angepasste mietfreie Zeit ist der Vermieter bereit zu verhandeln.

## **Eckdaten:**

**Zimmer:** 6

**Gewerbefläche:** ca. 204,39m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 487m<sup>2</sup>

**Freiflächen:** Ja, Terrassen und Balkon

**Kellerfläche:** ca. 69,98m<sup>2</sup>



**Kosten:**

**Hauptmietzins:** € 1.750,- zzgl. 20% Ust.

**Kaution:** 3 BMM

**Vergebührung:** ca. € 1.260,-

**Provision:** 3 BMM, - zzgl. 20% Ust.

**Lage:**

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch die Kombination aus ländlicher Lage und guter Infrastruktur. Die Nähe zur Schweiz sowie die rasche Erreichbarkeit der A14 Rheintalautobahn gewährleisten eine hervorragende regionale und grenzüberschreitende Anbindung. Das Zentrum von Dornbirn ist in kurzer Zeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Nahversorger des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz, was einen komfortablen und unkomplizierten Alltag ermöglicht. Auch der Bahnhof Dornbirn ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine hervorragende Anbindung.

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

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap