

## **Neubau - Büro-/Praxisfläche in Lochau – Erstbezug mit Vorplatz und Stellplatz**



**Objektnummer: 7763/359**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Am Ruggbach          |
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 6911 Lochau          |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 97,02 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 97,02 m²             |
| Verkaufsfläche:               | 91,26 m²             |
| Bürofläche:                   | 91,26 m²             |
| Zimmer:                       | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Keller:                       | 3,53 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69              |
| Kaufpreis:                    | 530.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Alisa Klemens

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau

H +43 676 7707012

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



# EINLADUNG

---

## Projektpräsentation

Neubau Wohnanlage  
Am Ruggbach in Lochau

**Wann:** Freitag, 27. Februar 2026 um 17:00 Uhr  
**Wo:** Pfarrsaal Lochau (Landstraße 17)

Im Anschluss an die Präsentation können in gemütlicher Atmosphäre offene Fragen zu Immobilien & Finanzierung geklärt werden.  
Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir bitten um Anmeldung unter [office@simaimmobilien.at](mailto:office@simaimmobilien.at) oder telefonisch unter **+43 676 5017793** bis spätestens **13.02.2026**.







TOP GR01

Gewerbe

TOP GR01

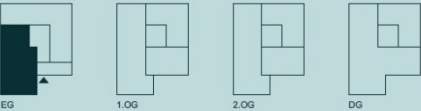
Gewerbe

97.02 m<sup>2</sup>  
ERDGESCHOSS

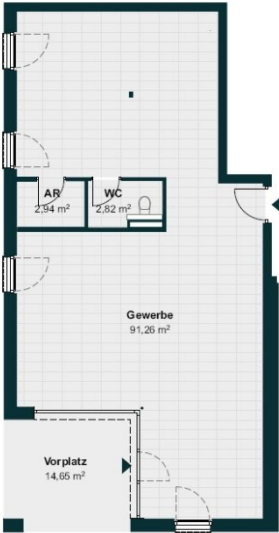
|             |                      |
|-------------|----------------------|
| WC          | 2.82 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 2.94 m <sup>2</sup>  |
| Gewerbe     | 91.26 m <sup>2</sup> |

Wohnfläche 97.02 m<sup>2</sup>

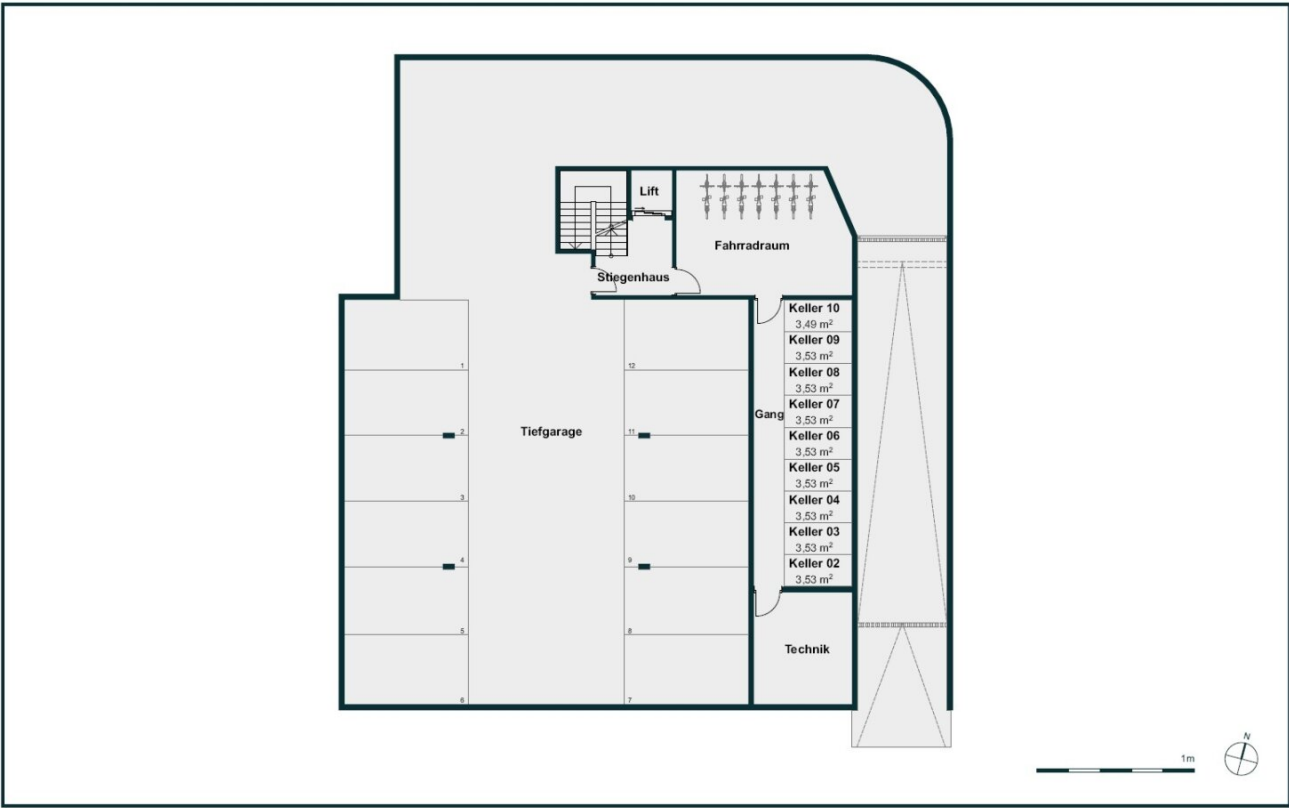
Vorplatz 14.65 m<sup>2</sup>



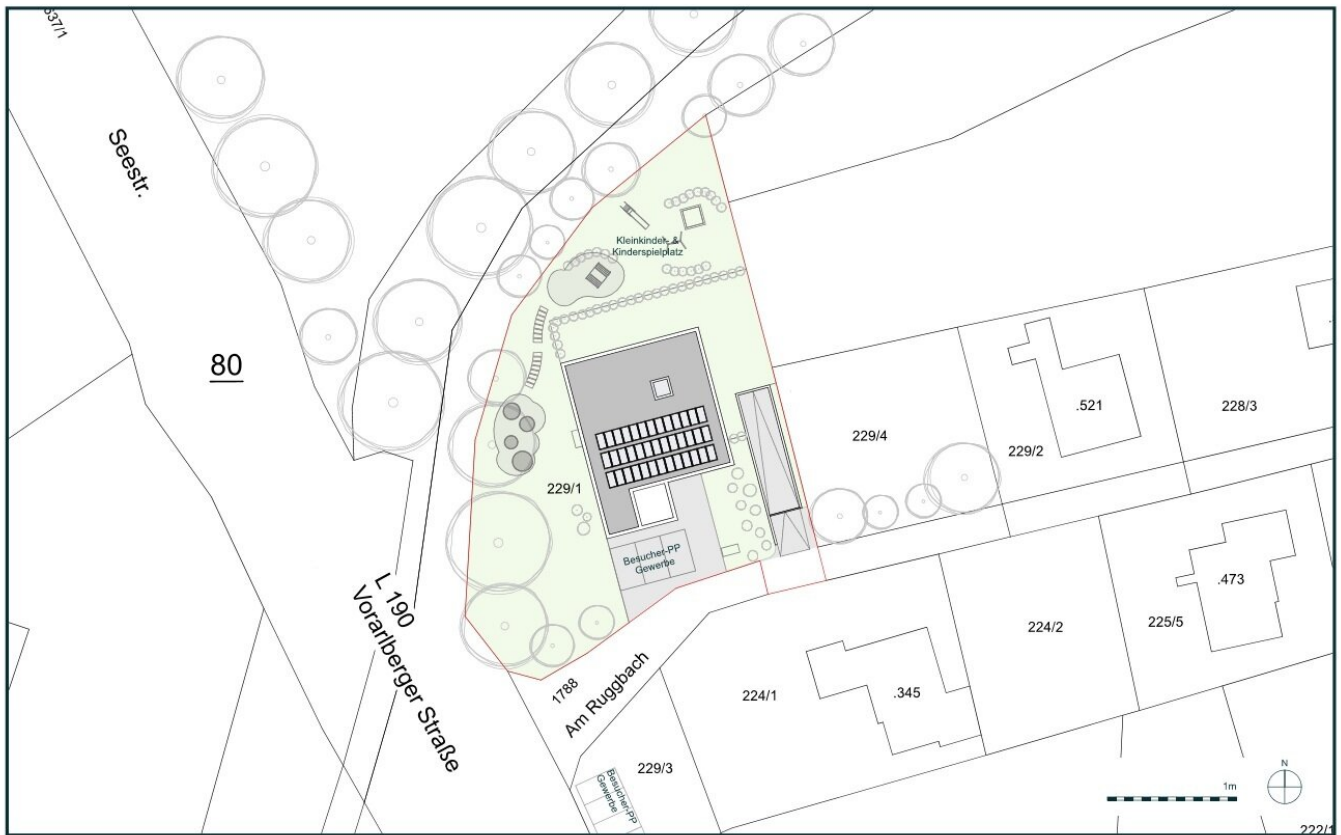
Alle Maße sind ca. Maße und können zur Realität abweichen.  
Die Grundrisse stellen Möglickeitsvorschläge dar. Möblierung nicht im Preis enthalten.



Kellergeschoss



# Lageplan



## Objektbeschreibung

Neubau-Gewerbeeinheit in Toplage – vielseitig nutzbar

Diese attraktive Gewerbeeinheit entsteht in einer modernen Neubau-Wohnanlage mit insgesamt neun Wohnungen und einer Gewerbeeinheit und bietet ideale Voraussetzungen für Praxis, Büro oder Einzelhandel. Die Lage zeichnet sich durch hohe Sichtbarkeit, bestehende Geschäftsnutzung in den Nachbargebäuden sowie entlang der Straße und durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von 91,26 m<sup>2</sup> zuzüglich WC und Abstellraum, was eine Gesamtfläche von 97,02 m<sup>2</sup> ergibt. Vor der Eingangstüre steht ein großzügiger Vorplatz mit 14,65 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet. Zwei Freiparkplatz/Außenstellplätze können um jeweils 15.000 EURO erworben werden, ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional um 27.000 EURO erworben werden.

Die Gewerbeeinheit wird belagsfertig übergeben und ermöglicht dadurch eine individuelle Gestaltung der Innenräume entsprechend den eigenen Anforderungen und dem jeweiligen Nutzungskonzept.

Eine hochwertige Neubau-Gewerbefläche in stark frequentierter Lage – ideal für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit legen.

### Rundum-Sorglos-Service

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie mit einem professionellen Rundum-Service-Paket. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

Gerne stellen wir Ihnen unsere Berechnung betreffend der Vermietung zur Verfügung!



## **! Einladung zur Projektpräsentation !**

**Wann:** Freitag, 27. Februar 2026 um 17:00 Uhr

**Wo:** Pfarrsaal Lochau (Landstraße 17)

Im Anschluss an die Präsentation können in gemütlicher Atmosphäre offene Fragen zu Immobilien & Finanzierung geklärt werden.

Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir bitten um Anmeldung unter **office@simaimmobilien.at** oder telefonisch unter **+43 676 5017793** bis spätestens **13.02.2026**.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung. Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen (Schaubilder). Abweichungen in Ausführung, Gestaltung und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap