

**Ihr neuer Business-Standort am Millenium-Park Lustenau:  
245 m<sup>2</sup> große Bürofläche zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/19600106**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glaserweg 20
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2020
Nutzfläche:	245,19 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Provisionsangabe:	

13.776,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

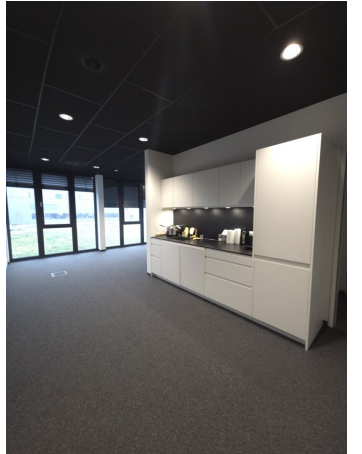


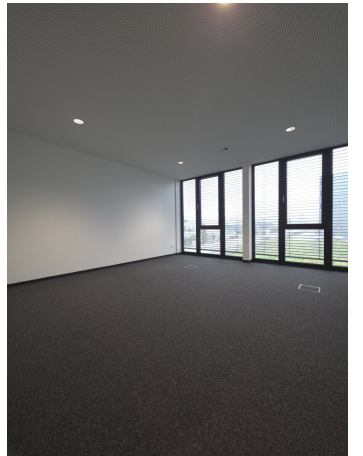
### Carina Scheiber

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

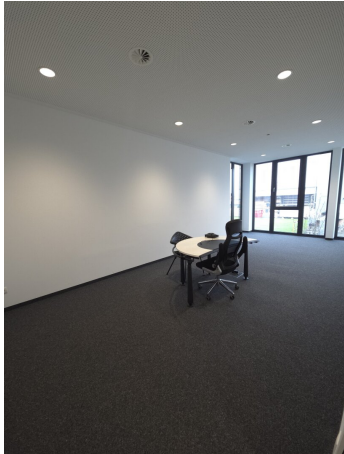
T +43 5523 53156 615

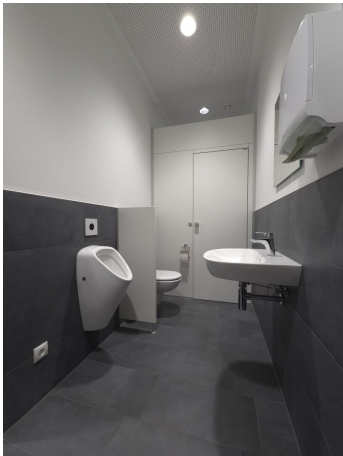
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





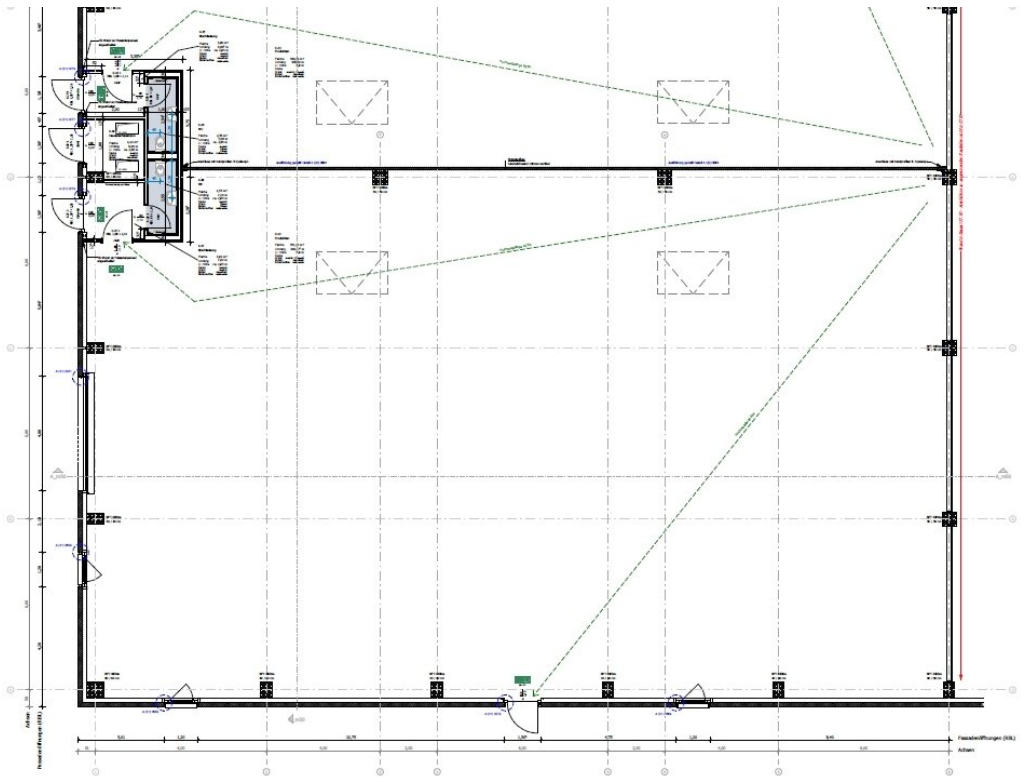












## Objektbeschreibung

### **Moderne Bürofläche mit flexiblem Nutzungskonzept: Ihr neuer Business-Standort am Millennium Park in Lustenau**

Wer einen zukunftsorientierten Bürostandort mit moderner Ausstattung und hervorragender Infrastruktur sucht, ist hier genau richtig: Im Glaserweg 20 in Lustenau, am bekannten Millennium Park, steht diese großzügige Bürofläche mit rund 245,19 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das im Jahr 2020 errichtete Gebäude überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein professionelles Arbeitsumfeld.

Die Bürofläche bietet eine durchdachte Struktur mit offener Kommunikationszone, mehreren Büroräumen, Besprechungsbereich sowie ergänzenden Nebenflächen und eignet sich ideal für Unternehmen, Agenturen, Kanzleien, Start-ups oder Coworking-Konzepte. **Optional kann eine zusätzliche Lagerfläche mit einer Größe von 557,60 m<sup>2</sup> separat angemietet werden.** Rund um das Gebäude stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Mitarbeiter und Besucher.

Die Lage am Millennium Park zählt zu den etabliertesten Wirtschaftsstandorten der Region und bietet beste Erreichbarkeit, eine starke Infrastruktur sowie ein professionelles Umfeld für nachhaltiges Wachstum.

Eine Bürofläche, die nicht nur Raum bietet – sondern Perspektiven für moderne Arbeitswelten.

#### **Lage:**

- **Etablierte Businesslage am Millennium Park:** Der Millennium Park zählt zu den bekanntesten und gefragtesten Gewerbe- und Industriestandorten in Vorarlberg und bietet ein professionelles Umfeld für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.
- **Optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter & Kunden:** Die Lage ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar – ideal für tägliche Arbeitswege und Kundenbesuche.
- **Schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz:** Die Nähe zur Rheintal-Autobahn A14 ermöglicht kurze Wege Richtung Dornbirn, Bregenz, Feldkirch sowie in Richtung Schweiz und Liechtenstein.
- **Grenznähe & internationaler Wirtschaftsraum:** Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den

Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit internationaler Ausrichtung oder grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen.

• **Ausgezeichnete Infrastruktur im Umfeld:** Im Umfeld des Millennium Parks befinden sich zahlreiche Unternehmen, Dienstleister, Gastronomiebetriebe sowie Nahversorger – perfekt für den Arbeitsalltag.

### **Raumaufteilung:**

- Kommunikationszone mit Teeküche
- fünf Büroräume
- Lager/Archiv
- Erschließung
- Besprechungsraum
- Toilette
- Dusche

### **Top-Features:**

- **245,19 m<sup>2</sup> Bürofläche** – Großzügig, modern und flexibel nutzbar für Unternehmen, Agenturen, Kanzleien oder Coworking-Konzepte
- **Baujahr 2020** – Zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und repräsentatives Arbeitsumfeld
- **Helle Arbeitsräume** – Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- **Erweiterbare Lagerfläche** – Zusätzliche Lagerfläche mit einer Größe von 557,60 m<sup>2</sup> kann bei Bedarf separat angemietet werden
- **Ausreichend Parkplätze** – Zahlreiche Abstellmöglichkeiten direkt rund um das Gebäude für Mitarbeiter und Besucher

**Gesamtmietzins:**

EUR 5.904,00 Mietzins Büroräumlichkeit

EUR 864,00 Betriebskosten Büroräumlichkeit

EUR 120,00 Heizkosten Büroräumlichkeit

**EUR 6.888,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

**Einmalkosten:**

**Kautions:** € 20.700 (inkl. MwSt.) per Überweisung oder mittels Bankgarantie möglich

**Bearbeitungsgebühr:** € 13.776,00 (inkl. MwSt.)

**Finanzamt-Gebühr:** € 2.479,68 (inkl. MwSt.)

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis (Immobilienverwaltung).*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <450m

Apotheke <775m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <4.550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <725m

Kindergarten <475m

Universität <5.700m

Höhere Schule <3.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <1.350m

### **Sonstige**

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <1.400m

Polizei <1.425m

### **Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.175m

Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap