

## **Exklusive Gewerbefläche am Bodensee - Ihr neuer Standort mit Stil**



**Objektnummer: 6566/2576**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bregenzer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Kaltmiete (netto)	825,00 €
Kaltmiete	1.020,71 €
Betriebskosten:	195,71 €
USt.:	165,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Karg**

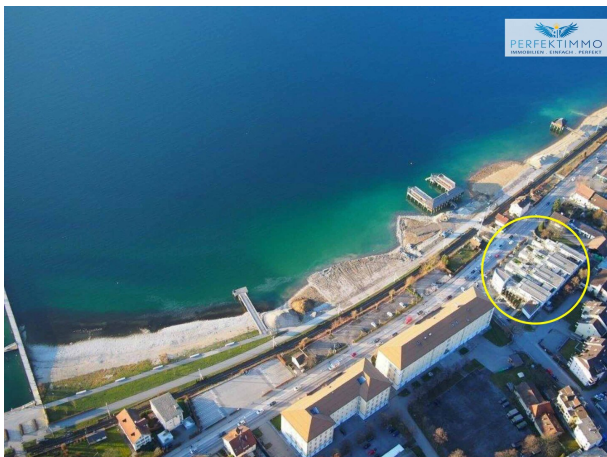
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 - 13










KMENTA & PARTNER

| & |



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE



**Thomas Karg**  
+43 5574 54325-13

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at   | & |   www.perfektimmo.at

# Gewerbefläche IN LOCHAU

Erdgeschoss | großzügiger Hauptraum mit Sanitärfläche

## Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



## Objektbeschreibung

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

Verwirklichen Sie Ihren Traum von der eigenen Praxis, einem stilvollen Büro oder einem inspirierenden Atelier – in dieser traumhaft gelegenen Gewerbeimmobilie am wunderschönen Bodensee eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung. Die gepflegte Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich im Erdgeschoß und überzeugt mit einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld schafft. Ein großzügiger Hauptraum bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, während eine Sanitärfläche zusätzlichen Komfort gewährleistet. Dank der barrierefreien Ausführung ist die Immobilie für Kunden, Patienten oder Geschäftspartner bequem zugänglich. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den besonderen Charakter dieses Objekts. Edler Parkettboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während die moderne Fußbodenheizung ganzjährig für behaglichen Komfort sorgt. Die vorhandene Einbauküche sowie die hochwertige Möblierung sind Bestandteil des Mietobjekts und in der Miete inkludiert. Sollte eine Auslagerung oder Entfernung der Ausstattung durch den Mieter gewünscht sein, sind die hierfür entstehenden Kosten vom Mieter selbst zu tragen. Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt dieses attraktive Objekt: Direkt vor dem Gebäude stehen allgemeine Kundenparkplätze zur Verfügung, wodurch Besucher bequem ankommen können. Ob als Praxis, Büro, Beratungsraum oder kreatives Atelier – dieses Schmuckstück bietet den idealen Rahmen für Ihr berufliches Vorhaben in einer begehrten Lage am Bodensee.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Zentral am Bodensee an der Seestraße gelegen, befindet sich diese Gewerbeeinheit. Dadurch ist sie für Kunden sehr leicht zu finden. Das nostalgische Bad "Milli" befindet sich direkt vor der Haustüre. Das Stadtzentrum von Bregenz ist nur wenige Minuten entfernt.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Büro/Praxis

Nutzungsart: Gewerbe

Zustand: gepflegt

Nutzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Erdgeschoß

Raumaufteilung: großzügiger Hauptraum mit Sanitärfläche

Barrierefreiheit: Ja

Ausstattung: Einbauküche, teilmöbliert

Böden: Parkett

Heizung: Fußbodenheizung

Energieausweis: in Arbeit

Parkplätze: allgemeine Parkplätze

Verfügbar: 01.09.2026

Miete: € 990,00 inkl. USt.

Betriebskosten inkl. Heizung dzt.: € 195,71

**Gesamtmiete: € 1.185,71**

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Maklerhonorar: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Klinik <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap