Potenzialfläche mit Raum für moderne Bürogestaltung



Objektnummer: 6566/2575

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	221,84 m²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	F 222,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.340,21 €
Betriebskosten:	640,21 €
USt.:	668,04 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

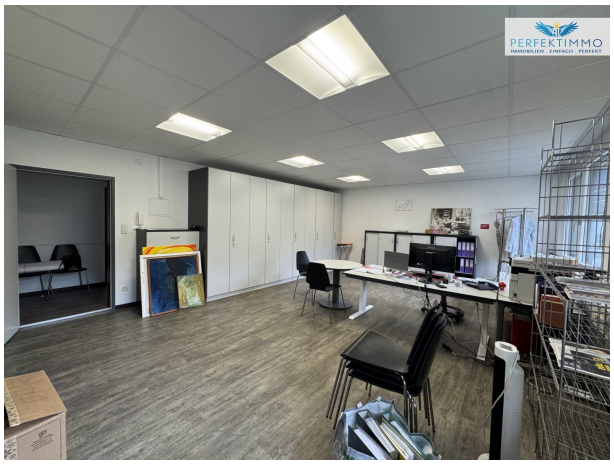


Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325

















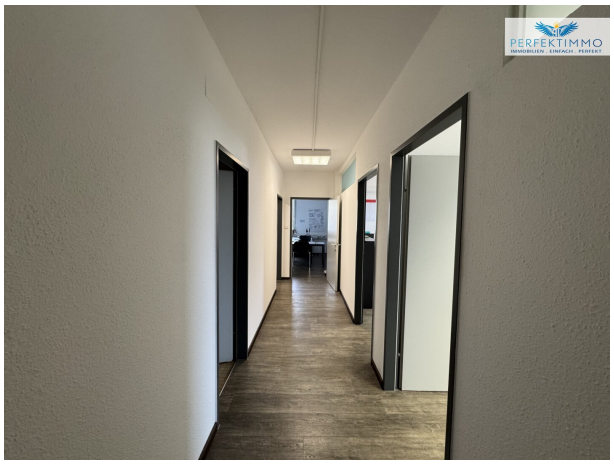



macht die LSV?
Formil


Lust auf
einen
Kaffee?














LIFT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück

+43 664 2467526

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

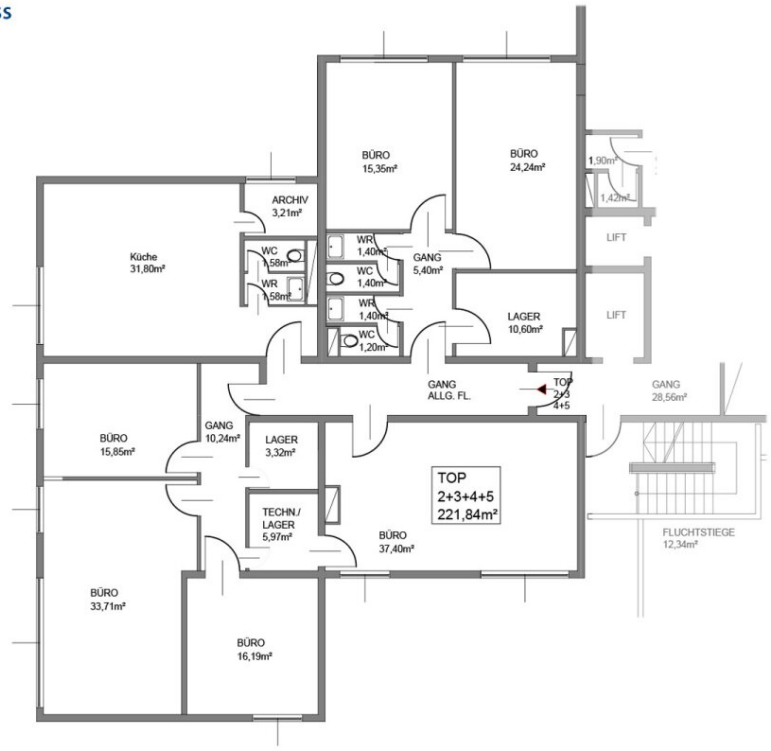
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

BÜROFLÄCHE **IN BREGENZ**

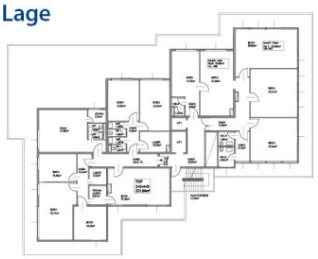
3. OG | Übersicht der verfügbaren Büroeinheit mit funktionaler Raumstruktur

Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

Lage



Objektbeschreibung

Diese Bürofläche bietet Selbstständigen, Freiberuflern und Unternehmen ein professionelles Arbeitsumfeld mit **durchdachter Raumaufteilung** und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 221,84 m² stehen Ihnen sechs helle und flexibel nutzbare Büroräume zur Verfügung, die sich ideal als Einzelbüros, Besprechungsräume oder moderne Teamarbeitsplätze eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch vier praktische Lagerflächen, die wertvollen Stauraum für Unterlagen, Materialien oder technische Ausstattung bieten. Die Büroeinheit überzeugt durch ihren gepflegten Zustand sowie eine funktionale Ausstattung, die optimale Voraussetzungen für einen effizienten Arbeitsalltag schafft. Eine **Teeküche** sorgt für angenehme Pausenmomente und bietet Raum für informelle Gespräche, während drei separate Sanitäranlagen den Komfort für Mitarbeitende und Besucher zusätzlich erhöhen. Die Kombination aus Fliesen-, Vinyl- und Teppichböden schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit funktionalem Charakter. Beheizt wird die Fläche über eine zentrale Gasheizung mittels Radiatoren, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. **Zwei Personenaufzüge** gewährleisten einen komfortablen Zugang in das 3. Obergeschoß und unterstreichen die praktische Nutzbarkeit der Immobilie. Besonders attraktiv ist zudem die Möglichkeit, bis zu fünf Stellplätze optional anzumieten – ein klarer Mehrwert für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner. Diese Bürofläche eignet sich ideal für Agenturen, Kanzleien, Beratungsunternehmen oder andere Dienstleistungsbetriebe, die einen repräsentativen, funktionalen und gut strukturierten Unternehmensstandort suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin!

ECKDATEN:

Objekttyp: Gewerbe

Nutzungsmöglichkeit: Büro | Praxis | Kanzlei | Agentur

Baujahr: 1978

Zustand: gepflegt

Gesamtfläche: ca. 221,84 m²

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Aufzüge: 2 Personenaufzüge vorhanden

Ausstattung: Teeküche | Sanitäranlagen

Böden: Fliesen, Vinyl, Teppich

Heizung: Radiatoren | Gas | Zentralheizung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 222,32 kWh/m²a (Klasse F) | fGEE = 3,01 (Klasse E) gültig bis 04.05.2033

Raumaufteilung: 6 Büroräume | 4 Lagerräume | 3 Sanitäranlagen

Parkplätze: Bis zu 5 Stellplätze optional zur Anmietung verfügbar

Verfügbar: 01.08.2026

Miete netto: € 2.700,00 zzgl. USt.

Betriebskosten netto dzt.: € 640,21 zzgl. USt.

Gesamtmiete netto: € 3.340,21 zzgl. USt.

20 % USt: € 668,04

Gesamtmiete brutto: **€ 4.008,25 inkl. USt.**

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

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap