

Große Geschäftsfläche zur Miete



Objektnummer: 6566/2641

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	97,57 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Heizkosten:	95,00 €

Ihr Ansprechpartner



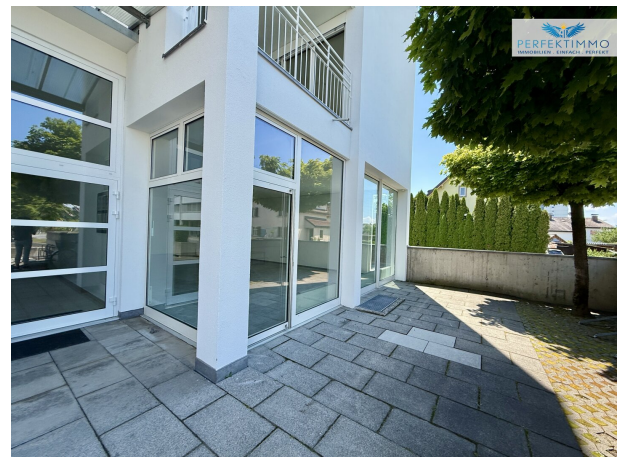
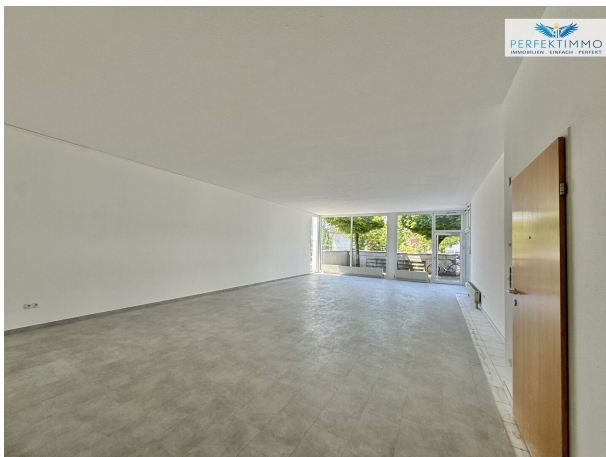
Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325

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





KMENTA  & PARTNER

| & |


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lukas Frühstück
+43 664 2467526

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **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

| & |

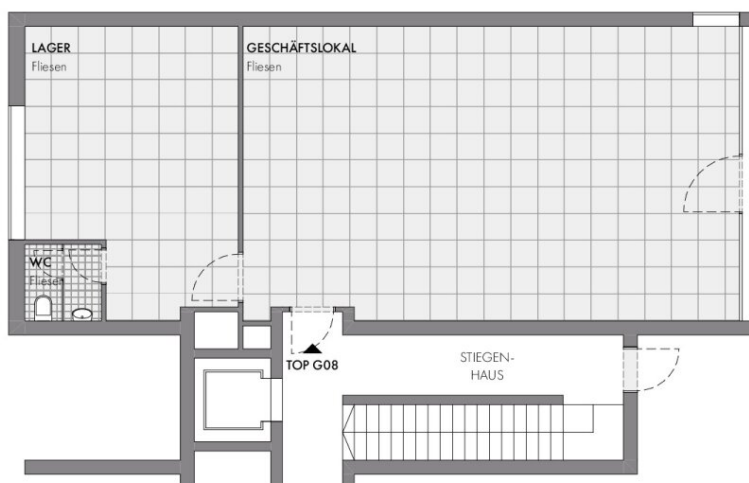
www.perfektimmo.at

BÜRO/GESCHÄFTSLOKAL IN BREGENZ

Erdgeschoss | G 08



Grundriss



Raumaufteilung

Geschäftslokal
Lager
WC

Nutzfläche 97,57 m²

Lage



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Zur Nutzung als Büro, Geschäft, Kanzlei o.ä. in guter Lage von Bregenz

In einem gepflegten und laufend renovierten Gebäude in der Rheinstraße in Bregenz gelangt diese attraktive Gewerbefläche mit einer Nutzfläche von 97,57 m² zur Vermietung.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und eignet sich hervorragend als Büro, Kanzlei, Praxis, Agentur oder für andere dienstleistungsorientierte Nutzungen. Dank der funktionalen Raumaufteilung mit zwei großzügigen Räumen bietet das Objekt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Geschäftsmodelle. Ein eigenes WC steht außerdem zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch ein angenehmes Arbeitsumfeld mit großen Fensterflächen, schönem Blick ins Freie und einer freundlichen Atmosphäre. Die verkehrsgünstige Lage sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Klienten.

Das Stadtzentrum von Bregenz, der Bodensee sowie die Seeanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Bahnhof Bregenz ist bequem erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen innerhalb Vorarlbergs sowie nach Deutschland und in die Schweiz. Mehrere Buslinien gewährleisten zusätzlich eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug und wird laufend instand gehalten. Tiefgaragenplätze können bei Bedarf gegen Aufpreis angemietet werden.

Profitieren Sie von einem vielseitig nutzbaren Standort in attraktiver Lage, der eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Erreichbarkeit und einem angenehmen Arbeitsumfeld bietet. Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

ECKDATEN:

Objektyp: Geschäftsfläche in einem Mehrparteienhaus

Baujahr : 1993, renoviert

Verfügbarkeit : ab 1. August 2026

Personenaufzug: vorhanden

Heizung | Befeuerung: Radiatoren | Zentralheizung | Gas

Energieausweis: gültig bis 09.11.2033

HWB Ref, SK: 66,5 kWh/m²a (Klasse C)

fGEE, SK: 1,13 (Klasse C)

Heizkosten: Die Heizkosten sind extra zu bezahlen. Sie werden nicht ausschließlich nach Verbrauch verrechnet. Da das Gebäude über eine Hauszentralheizung verfügt, werden die Heizkosten monatlich als Akonto vorgeschrieben.

Einmal jährlich erfolgt eine Abrechnung. Dabei wird gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz ein Teil nach Nutzfläche und ein Teil nach tatsächlichem Verbrauch verrechnet.

Räume: 2 Räume

Nutzfläche: 97,57 m²

WC: vorhanden

Böden: Fliesen

Hinweis: alle herunterhängenden Kabel werden noch beseitigt

Parkplätze: Tiefgaragenplätze verfügbar gegen Aufpreis

Pauschalmiete: Mietzins inkl. Betriebskosten und USt, exkl. Heizkosten. Die Heizkosten sind nach Verbrauch extra zu bezahlen.

Befristung: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Monate

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Maklerhonorar: nach Maklervertrag

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Vergebührung: nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Maklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter <https://kmenta-immo.at/immobilien/> sowie unter <https://perfektimmo.at/immobilien/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap