

**Effiziente Büro-/Praxisfläche mit Loggia in zentraler Lage
in Feldkirch zu vermieten!**



Objektnummer: 5781/940301009-1

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ardetzenbergstraße 6b
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1992
Nutzfläche:	64,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.198,00 €
Kaltmiete	1.198,00 €
Infos zu Preis:	

Finanzamt-Rechtsgeschäftsgebühr: € 431,28 Kautionshinterlegung: Überweisung oder Bankgarantie

Provisionsangabe:

2.395,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Thomas Auer

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

T +43 55

Gerne st
Verfügun







Objektbeschreibung

Zentrale Lage mit vielseitigem Potenzial - Ihr neues Büro/Praxis in Feldkirch

Die Räumlichkeiten werden derzeit als Physiotherapiepraxis genutzt.

Wer zentral arbeiten und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchte, ist hier genau richtig: In der Ardetzenbergstraße 6b in Feldkirch erwartet Sie eine ca. **64,57 m²** große Büroräumlichkeit im 2. Obergeschoss. Ideal für Unternehmer, Selbstständige oder kleine Teams, die Wert auf ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Die Fläche ist funktional geschnitten und bietet einen einladenden Eingangsbereich, drei separate Räume, darunter ein Büro mit Loggia, sowie ein Badezimmer mit WC und Badewanne. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Abstellflächen und einen eigenen Tiefgaragenplatz.

Die zentrale Lage nahe Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt dabei für optimale Erreichbarkeit im Geschäftsalltag.

Ein Büro, das nicht nur Platz schafft, sondern Möglichkeiten.

Lage:

Die Büroräumlichkeit überzeugt durch ihre zentrale Lage in Feldkirch mit schneller Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die A14, die Schweizer Grenze und Liechtenstein sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, Bushaltestellen befinden sich in Gehdistanz. Im Umfeld stehen vielfältige Infrastruktur, Gastronomie, Dienstleister sowie öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Trotz der guten Frequenz bietet die Lage eine ruhige, professionelle Arbeitsatmosphäre.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Büro mit Loggia
- zwei weitere Räume
- Badezimmer mit Badewanne & WC

- Abstellraum
- Abstellraum im Allgemeinbereich
- Tiefgaragenplatz

Top-Features:

- **Zentrale Lage in Feldkirch** – Fußläufig zur Innenstadt
- **64,57 m² Gesamtfläche** – Gut geschnitten, flexibel nutzbar für Einzel- oder Teamarbeit
- **3 separate Räume** – Individuell einteilbar für Büro, Besprechung oder Archiv
- **Büroräumlichkeit mit Loggia** – ideal für kurze Pausen an der frischen Luft
- **praktischer Stauraum**

Bitte beachten Sie, dass die Fotos älter sind und den damaligen, ursprünglichen Bodenbelag zeigen. Der aktuelle Bodenbelag kann daher von den abgebildeten Materialien und Farben abweichen.

Gesamtmietzins:

EUR	720,16 netto	EUR	864,19 brutto	Mietzins Büro
EUR	164,48 netto	EUR	197,38 brutto	Betriebskosten Büro
EUR	41,21 netto	EUR	49,45 brutto	Heizkosten Büro
EUR	65,00 netto	EUR	78,00 brutto	Mietzins Tiefgaragenplatz
EUR	7,48 netto	EUR	8,98 brutto	Betriebskosten Tiefgaragenplatz
EUR	998,33 netto	EUR	1.198,00 brutto	Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

Einmalkosten:

Bearbeitungsgebühr: € 2.395,99 (inkl. MwSt.)

Finanzamt-Gebühr: € 431,28 (inkl. MwSt.)

Kautionshinterlegung:

Die Kaution in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diesen attraktiven Standort für Ihr Geschäft!

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung. Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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 <350m

Apotheke <275m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.200m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <350m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <50m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap