# Gewerbeliegenschaft in Lustenau




**Objektnummer: 6566/2781**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6890 Lustenau |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alessandro Lenz**

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325 15
H +43 676 7859131

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








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
ST3


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO



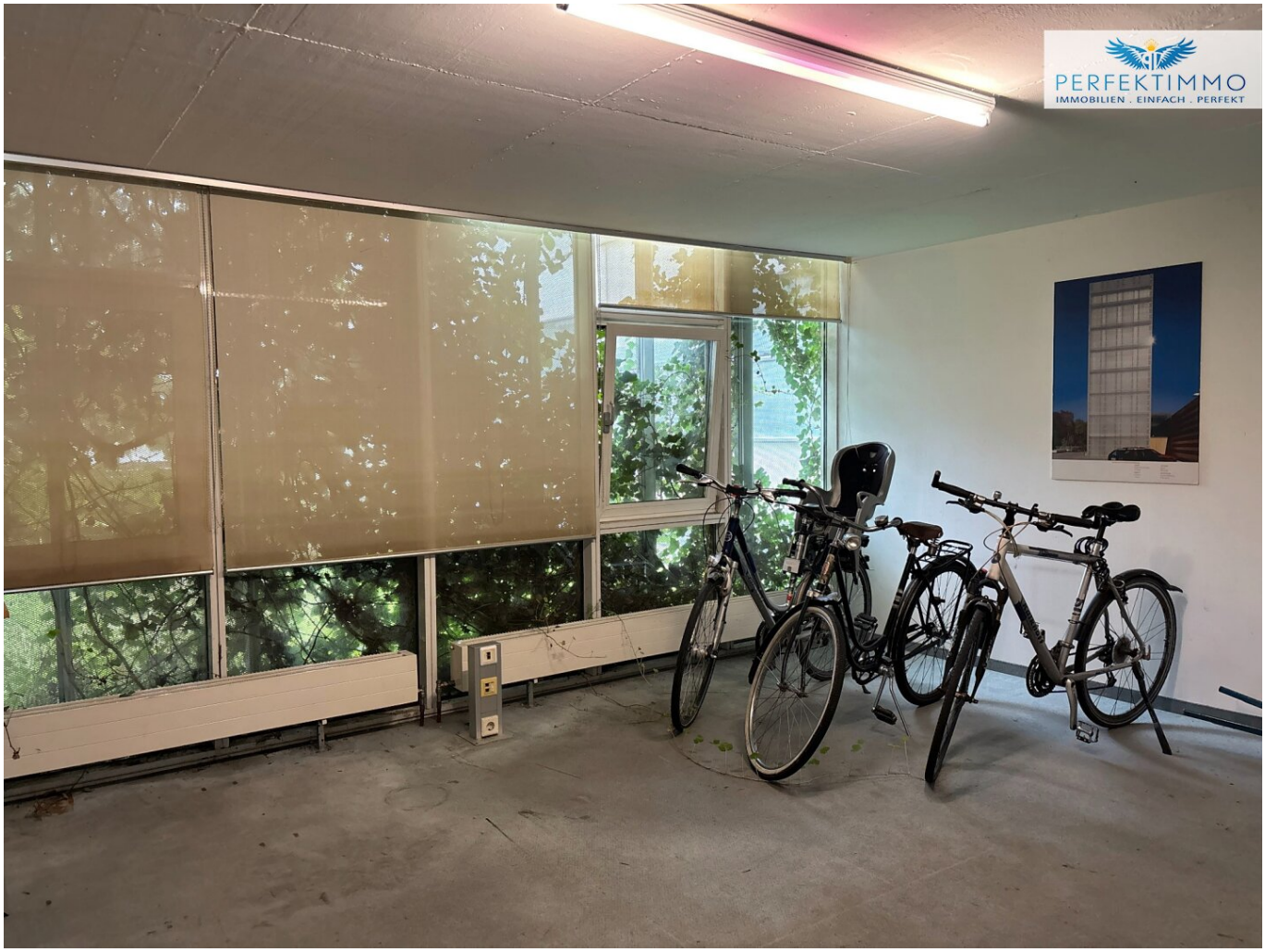












































PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Alessandro Lenz
+43 5574 54325-15

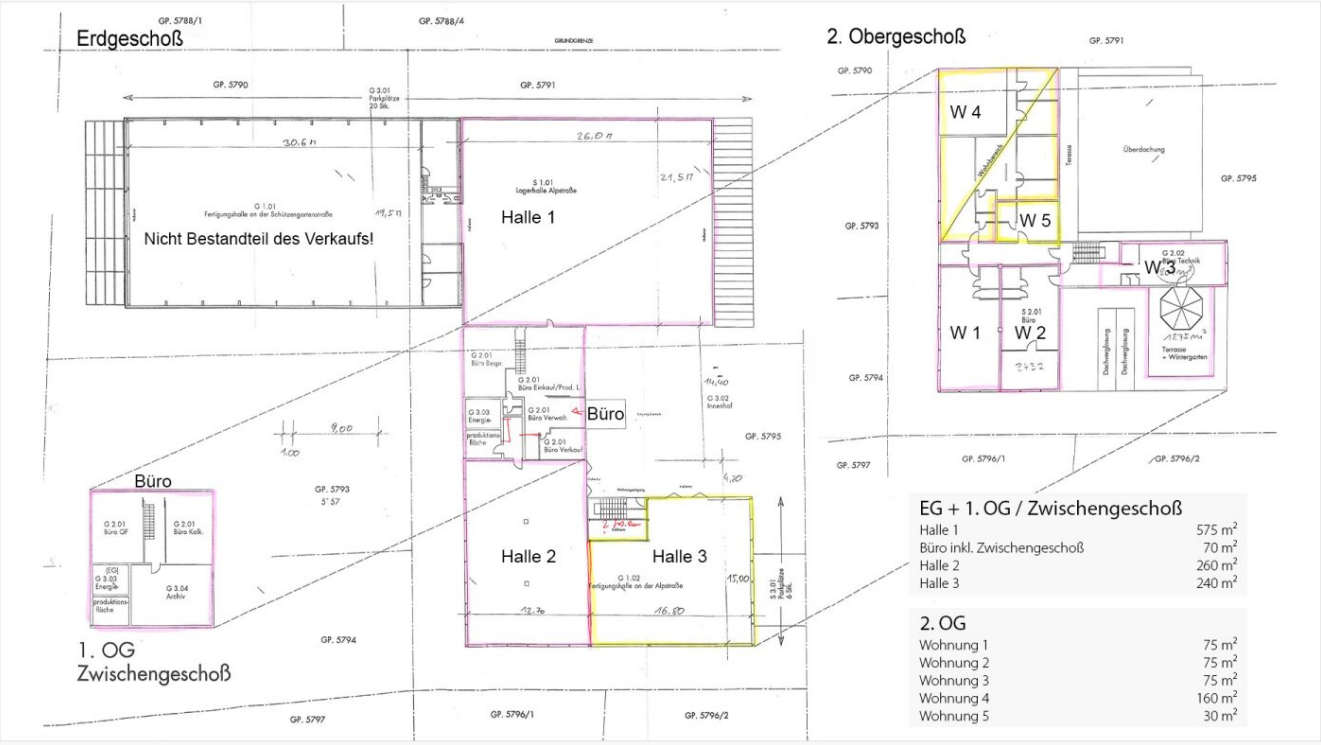
- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

# GEWERBELIEGENSCHAFT **IN LUSTENAU**

Grundstücksfläche: 2.546 m²




| EG + 1. OG / Zwischengeschoß | |
|---|---|
| Halle 1 | 575 m² |
| Büro inkl. Zwischengeschoß | 70 m² |
| Halle 2 | 260 m² |
| Halle 3 | 240 m² |

| 2. OG | |
|---|---|
| Wohnung 1 | 75 m² |
| Wohnung 2 | 75 m² |
| Wohnung 3 | 75 m² |
| Wohnung 4 | 160 m² |
| Wohnung 5 | 30 m² |

Hinweis: Die dargestellten Grundrisse basieren auf älteren Planunterlagen und können aufgrund zwischenzeitlicher Umbauten vom tatsächlichen Bestand abweichen.
Sämtliche Flächenangaben sind unverbindliche Circa-Angaben. Raumaufteilungen und Maße sind vor Ort zu überprüfen. Die Fertigungshalle auf Grundstück Nr. 5790 ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

# Objektbeschreibung

In Lustenau gelangt eine vielseitige Gewerbeliegenschaft mit ergänzenden Wohnbereichen zum Verkauf, die insbesondere für Investoren, Kapitalanleger und Unternehmer interessante Perspektiven eröffnet. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von insgesamt 2.546 m² vereint die Immobilie unterschiedliche Lager-, Betriebs- und Bürobereiche mit ergänzenden Wohnflächen. Die Kombination verschiedener Nutzungsarten macht die Liegenschaft zu einem interessanten Angebot für Käufer, die in einen gewerblich geprägten Immobilienbestand mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten investieren möchten. Das Immobilienangebot umfasst die beiden Grundstücke Nr. 5791 mit 1.095 m² und Nr. 5795 mit 1.451 m² in der Katastralgemeinde Lustenau. Laut Kataster entfallen insgesamt 1.279 m² auf Bauflächen (Gebäude) sowie weitere 1.267 m² auf sonstige Betriebsflächen. Die angegebenen Katasterflächen sind dabei nicht mit den tatsächlichen Gebäudenutzflächen gleichzusetzen. Ein wesentlicher Bestandteil der Liegenschaft ist die auf Grundstück Nr. 5791 gelegene Lagerhalle. Nach aktuellen Angaben umfasst der gewerbliche Bestand drei Betriebseinheiten mit Hallenflächen von ca. 575 m², ca. 260 m² und ca. 240 m² sowie einem Bürobereich mit ca. 70 m² einschließlich Zwischengeschoß. Die genannten Flächen beruhen auf vorläufigen Schätzungen und sind noch zu überprüfen. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Betriebs-, Büro- und Verwaltungsbereiche, die sich auf unterschiedliche Gebäudeteile verteilen. Diese räumliche Vielfalt bietet interessante Voraussetzungen für verschiedene gewerbliche Nutzungskonzepte und spricht insbesondere Käufer an, die Wert auf die Kombination unterschiedlicher Funktionsbereiche innerhalb einer Liegenschaft legen. Eine zusätzliche Besonderheit stellen die fünf vorhandenen Wohnungen im zweiten Obergeschoß dar, die durch einen allgemeinen Waschraum ergänzt werden. Drei Wohnungen verfügen laut aktueller Auskunft über jeweils ca. 75 m², eine weitere über ca. 160 m² und die kleinste über ca. 30 m². Vier Wohnungen sind nach derzeitigen Angaben gemeldet, wobei die kleinste Wohnung der größten zugeordnet ist. Sie ergänzen die gewerbliche Nutzung und erweitern das Spektrum der Immobilie.

Gerade für Kapitalanleger kann die Verbindung von Gewerbe- und Wohnbereichen eine interessante Grundlage für eine langfristige Immobilienstrategie darstellen. Die genaue rechtliche Zuordnung, die Flächenabgrenzung sowie die aktuellen Bestandsverhältnisse sind noch abschließend zu klären. Die Liegenschaft wurde über mehrere Jahrzehnte hinweg baulich weiterentwickelt. Historische Unterlagen dokumentieren verschiedene Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen, darunter Hallenerweiterungen, die Errichtung beziehungsweise Erweiterung von Lager- und Bürobereichen sowie Umgestaltungen zu Wohnzwecken. Dadurch entstand eine vielseitige Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Der Gebäudekomplex weist teilweise Renovierungs- und Sanierungsbedarf auf und bietet Investoren zugleich Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung. Zum Verkaufsgegenstand gehören ausschließlich die Grundstücke Nr. 5791 und Nr. 5795. Die angrenzende Fertigungshalle auf Grundstück Nr. 5790 ist nicht Bestandteil des Angebots. Bestehende

grundbücherliche Rechte, darunter eine Abwasserkanaldienstbarkeit auf Grundstück Nr. 5791, sind entsprechend zu berücksichtigen. Die genaue Aufteilung der Nutzflächen sowie weitere technische und rechtliche Objektangaben werden derzeit abgeklärt. Diese Gewerbeliegenschaft bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger, die eine Bestandsimmobilie mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen in Lustenau erwerben möchten. Die großzügige Grundstücksfläche, die Verbindung von Gewerbe und Wohnen sowie die vielseitige Gebäudestruktur bilden eine interessante Ausgangsbasis für individuelle Nutzungskonzepte und langfristige Überlegungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

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. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap