Moderne Bürofläche in Lustenau – Top Lage!



Objektnummer: 5360/2261

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	82,00 m²
Zimmer:	1,50
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.494,19 €
Betriebskosten:	194,19 €
USt.:	298,84 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erkan Cetin

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38















EG - TOP B01

Gesamtgeschäftsfläche
ca. 75.77 m²

Kellerraum
ca. 6.24 m²

Eingang
ca. 6.12 m²

Raumhöhe 2.50m

Maßstab 1:100

0 1m 2m 3m 4m 5m

Wohnanlage

Lustenau - Pontenstrasse 6+6a



ÜBERSICHTSPLAN
KELLERGESCHOSS

Maßstab 1:250

0 5m 10m

Wir kaufen Baugründe!
6890 Lustenau | Bahnhofstraße 7 | Tel. 05577 - 85 347 | office@bbw.immo | www.bbw.immo

Objektbeschreibung

Attraktive Büro- oder Praxisfläche mit Terrasse und Parkplätzen in zentraler Lage von Lustenau

Willkommen an Ihrem zukünftigen Unternehmensstandort in 6890 Lustenau! Diese gepflegte Büro- und Praxisfläche im Erdgeschoss überzeugt durch ihre funktionale Raumgestaltung, eine angenehme Arbeitsatmosphäre und eine attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur. Ob als Büro, Praxis oder für eine andere gewerbliche Nutzung – die Räumlichkeiten bieten vielseitige Möglichkeiten, um Ihre geschäftlichen Vorstellungen umzusetzen.

Die hellen und freundlichen Räumlichkeiten schaffen ein angenehmes Umfeld für Sie, Ihre Mitarbeiter sowie Ihre Kunden und Geschäftspartner. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine praktische Nutzung im beruflichen Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal für kurze Pausen an der frischen Luft eignet. Damit verbindet diese Gewerbefläche ein funktionales Arbeitsumfeld mit zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten.

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten bietet das Objekt attraktive Vorteile: **Zwei zum Geschäft gehörende Parkplätze im Carport** stehen Ihnen zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich Besucherparkplätze vor Ort, sodass auch Ihre Kunden und Geschäftspartner von zusätzlichen Parkmöglichkeiten profitieren können.

Glasfaser Internet vorhanden.

Die Lage in Lustenau zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, während der nahegelegene Autobahnanschluss eine schnelle Erreichbarkeit aus der Region und darüber hinaus ermöglicht.

Wichtiger Hinweis zur Verfügbarkeit: Das Geschäftslokal ist derzeit noch bis einschließlich **1. April 2027 vermietet**. Die Übernahme bzw. Verfügbarkeit der Räumlichkeiten ist daher entsprechend zu berücksichtigen. Gerne informieren wir Sie persönlich über die näheren Rahmenbedingungen.

Besichtigungen sind gerne nach vorheriger Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Räumlichkeiten, der Terrasse und den Parkmöglichkeiten zu verschaffen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap