

Bürohaus der besonderen Art



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Primus Immobilien
Kontakt:	Beatus Fleisch
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Werdenbergerstraße 38 6700 Bludenz
Telefon:	+43 5552 62753
Mobile:	+43 664 26 16 123
E-Mail:	willkommen@primusimmobilien.at

Die B12 Illside - Bebauung gliedert sich wie folgt:

1. Bürogebäude mit 7 Obergeschossen, 1 Dachgeschoss und Unterkellerung
2. Lagerhallengebäude mit 1 Obergeschoss und Unterkellerung, nordöstlich an das Verwaltungsgebäude unter den Hochspannungsleitungen
3. Funktionsgebäude aufgesetzt auf die Tiefgarage

Das Bürogebäude rückt so nahe als möglich zur bestehenden Straße L81 (Richtung Bludenz/Bürs – Autobahn) und nutzt im Wesentlichen den freien Bereich zwischen Illdamm und Schutzzonen- Hochspannungsleitungen.

Die süd-westliche Fassade beschreibt dem Wasserverlauf folgend eine „leichte Biegung“. Die allgemeinen Räume, internen Erschließungen (Kernzone) sowie Erschließung mit den Eingangssituationen von außen werden durch die Fassadeneinschnitte bzw. Rücksprung auf der süd-west und der nord-ost Seite gut erkennbar und gliedern den geplanten Baukörper.

Das Gebäude beinhaltet in der Kernzone das Stiegenhaus, einen Personen-/Lastenlift, einen Feuerwehraufzug, sowie Sanitäräume, in den Obergeschossen ein Atrium mit unterschiedlichen Lufträumen und Besprechungs-

bzw. Aufenthaltszonen, sowie Terrassen und Balkone, die auch als Rettungs- und Feuerwehrgänge nutzbar sind.

Durch eine großzügige Verglasung über das Atrium werden die Kernzone und die anschließenden Arbeitsbereiche bis tief in das Gebäude mit Tageslicht versorgt und Durchblicke ermöglicht.

Um diese Kernzone angeordnet befinden sich in allen oberirdischen Geschossen diverse Büro- und Besprechungsräume.

Das Kellergeschoss, Ebene E-1, nimmt die Haustechnikräume, sowie diverse Lager – und Archivflächen, Prüfstände auf.

Die Cafeteria mit kleiner Aufwärmküche auf Ebene E +1 neben dem Kundeneingang wird über Catering betreut und dient neben den Mittagessen auch als Treffpunkt und als Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter der Firma Gantner. Für Dritte und die Tomaselli Gabriel Bau besteht bis auf weiteres die Möglichkeit der Mitbenützung.

Im Dachgeschoß stehen zwei Seminarräume zur Verfügung, die von allen Nutzern des Gebäudes je nach Bedarf angemietet werden können.

Der Kunde oder Besucher fährt von der L81 über eine Brücke auf den Parkplatz (ca. 17 PKW-Abstellplätzen).

Die Mitarbeiter in den geplanten Räumlichkeiten erreichen die Parkplätze auf dem Bestandsgelände der Parzelle 1274 / 4 in der Tiefgarage (ca. 50 PKW-Abstellplätzen) über die Bundesstraße L190 und der Parzelle 1274 / 2.

Die Anlieferungszone ist auf der Nord-Ostseite entlang des Lagerhallengebäudes als überdachter Bereich geplant.

Daten:

1. Büro- und Geschäftshaus
2. Mietgrößen: ca. 100 m² bis ca.480 m²
3. GSTNr. 1274/2 + 1274/4
4. Tragkonstruktion: Stahlbeton
5. Fassadenstruktur: Alu-Compound Fassade, kein definierter Raster
6. Außenwände: System Glasfassade mit Warm- (3-fach ISO) und Kaltverglasung (Email) Aluteile - dunkel(schwarzbraun o.ä.)
7. Wände + Boden Keller: Stahlbeton WU mit Außendämmung und Sichtbetonverkleidung
8. Innenwände: Leichtbau Trockenbau bzw. Glaswände / statische Wände + Stützen in Stahlbeton
9. Dachkonstruktion: Stahlbetondach mit Dämmung und extensiver Begrünung (Bürohaus), Stahlbetondach mit Dämmung und Beton / Asphaltdeckung (K-Parkfläche), Stahlbetondach („Fahrradhaus“)
10. Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken mit Betonkernaktivierung
11. Textile Akkustikbaffeln
12. Sonnen- / Blendschutz: außenliegender Sonnenschutz
13. Fenster: Alu
14. Ebene E -1, Lager: Monofinish

15. Flucht - Stiegenhaus: Beton
16. Sanitär: Fliesen auf Estrich
17. Büros: Doppelboden mit Teppichbelag
18. Atriumbereich, Besprechungsräume, Cafeteria: Doppelboden mit Holzbelag
19. Grundwasser – Wärmepumpe
20. Lüftungs- und Kühlung
21. HWB: 14 kWh/m²a
22. beziehbar nach Vereinbarung

MONATS-MIETE

€ 13,50 netto pro m² Nutzfläche

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

ca. € 3,00 netto pro m²

NEBENKOSTEN

1. Kautions: drei Bruttomonatsmieten
2. Vermittlungshonorar: eine Brutto-Monats-Miete + MwSt.
3. Vertragserrichtungskosten: € 600,- + MwSt.
4. Rechtsgeschäftsgebühr: 1 Bruttomiete (inkl. BK) x 36 Monate x 1 %

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Nüziders, Bundesstraße 12		
Anzeigen ID	229321		
Nutzfläche	480 m ²	Etage	4. OG
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Baujahr	2019
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Büro / Ordination
Heizung	Erdwärme	Verfügbar ab	nach Rücksprache
Heizwärmebedarf (HWB)	14 kWh/m ² a		

Preis auf Anfrage