



## TOP LAGE nur 3 Minuten vom Hauptbahnhof! Firmenstandort in Dornbirn – inkl. 5TG's und 11 AP's



### Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Dominik Büchele
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572430984
Mobile:	00436601994511
E-Mail:	dominik@immo-cado.com

### Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- In absoluter Toplage: nur 3 Minuten vom Hauptbahnhof und Busstation
- Adresse: Mählegasse 1a, Dornbirn
- Tiefgarage: ca. 143,30 m<sup>2</sup> (5 Stellplätze inkl. E-Ladestation)
- Außenstellplätze: 11
- Nutzfläche: ca. 511,91 m<sup>2</sup> (exkl. Tiefgarage und Balkon)
- Balkon OG: ca. 33,47 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2000
- Architekt: Hermann Kaufmann
- Raumaufteilung: Zwei Großraumbüros, mehrere Einzelbüros, Besprechungsräume, Empfang mit Teeküche, Galerie, Serverraum, großzügiges Archiv im Keller
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Radiatoren & teilweise Fußbodenheizung)
- Klimaanlage: vorhanden
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Heizwärmebedarf: C62
- Mietpreis: € 6.900,-- netto zzgl. Betriebskosten

### Attraktiver Standort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Bürogebäude in Dornbirn bietet Unternehmen einen repräsentativen und sehr gut erreichbaren Standort. In der Mählegasse 1a gelegen, überzeugt das Objekt durch eine top Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto. Insgesamt stehen 5 Tiefgaragenplätze inklusive E-Ladestation

sowie 11 Außenstellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden gegeben sind.

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 nach den Plänen von Architekt Hermann Kaufmann errichtet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 511,91 m<sup>2</sup>. Zusätzlich umfasst die Tiefgarage ca. 143,30 m<sup>2</sup>, während der Balkon mit ca. 33,47 m<sup>2</sup> zusätzlichen Freiraum bietet. Der großzügige Außenbereich mit Garten schafft eine angenehme Umgebung, die sich ideal für Pausen oder informelle Besprechungen im Freien eignet.

Die Innenräume bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen. Zwei Großraumbüros, mehrere Einzelbüros, Besprechungsräume und ein einladender Empfangsbereich mit Teeküche sorgen für eine funktionale Arbeitsumgebung. Die Galerie im Eingangsbereich verleiht dem Gebäude eine besondere Atmosphäre. Zusätzlich stehen ein Serverraum im Obergeschoss sowie ein geräumiges Archiv im Keller zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung (z. B. im Eingangsbereich). Zudem ist eine Klimaanlage vorhanden.

Das Objekt ist ab sofort verfügbar und eignet sich nicht nur als klassischer Bürostandort, sondern bietet auch Potenzial für alternative Nutzungen. Durch die großzügige Raumstruktur und die gute Erreichbarkeit wäre es beispielsweise auch als Ärztehaus oder Ordination eine interessante Option.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Einmalkosten:

Kaution: 3 BMM

Maklerhonorar: 3 BMM zzgl. 20% MwSt.

Vertragserstellungsgebühr: € 850,- zzgl. 20 % USt. und Barauslagen

Finanzamtvergebührung: Je nach vereinbarter Vertragsdauer

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	269645		
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2000
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	16	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	62.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Externe ID</b>	CaDo-070
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (11)	

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.) € 6.900