

## Große Praxis- bzw. Büroräumlichkeit in Top-Lage!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG
Kontakt:	Martin Zgubic
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lustenauerstraße 49 6850 Dornbirn
Telefon:	0043508823932
Mobile:	-
E-Mail:	<a href="mailto:martin.zgubic@volksbank-immo.at">martin.zgubic@volksbank-immo.at</a>

Diese zentral gelegene Räumlichkeit, welche derzeit als Physiopraxis genutzt wird, befindet sich inmitten der Bludener Innenstadt und bietet somit eine perfekte Infrastruktur.

Die Räumlichkeit, mit flexibler Raumgestaltung, bietet gesamt eine Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Küche
- Gäste-WC
- Badezimmer
- Wartebereich und Empfang
- 3 Behandlungsräume

Bequem mittels Lift gelangen Sie und Ihre Klienten in das 2. Obergeschoss.

Verfügbar ist die Räumlichkeit ab 01.10.2025 und wird langfristig vermietet, zudem sind 2 KFZ-Außenstellplätze inkludiert.

Aufteilung der monatlichen Kosten:

- Miete: EUR 1.100,00
- Betriebskosten: EUR 443,00
- = Monatliche Gesamtkosten: 1.543,00

Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf die aktuelle, vorliegende Betriebskostenabrechnung bzw.

Betriebskostenvorschreibung.

Die tatsächlichen Kosten sind verbrauchsabhängig und können somit höher oder auch niedriger ausfallen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Volksbank Vorarlberg e. Gen.

Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir glauben, Ihnen mit diesem Angebot ein interessantes Objekt namhaft gemacht zu haben und freuen uns von Ihnen zu hören.

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten

2 BMM - Kautions

Vergebührung beim Finanzamt

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Werdenbergerstraße 40a		
<b>Anzeigen ID</b>	272649		
<b>Nutzfläche</b>	100 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Baujahr</b>	2001
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	55.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.98 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	Volksbank_3109
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

Gesamtmieta (exkl. MwSt.) € 1.543