



## Moderne Büro- oder Praxisfläche mit bester Verkehrsanbindung - inklusive 4 Stellplätzen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Lukas Frühstück
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	+43 664 2467526
Mobile:	-
E-Mail:	lf@kmenta-immo.at

Moderne Büro- oder Praxisfläche mit bester Verkehrsanbindung - inklusive 4 Stellplätzen!

Diese vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss bietet auf rund 93 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Ihr Unternehmen. Die zentrale Lage in Lochau überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – die Autobahnauffahrt und -abfahrt befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Direkt vor der Einheit stehen vier Carports zur Verfügung, die komfortables Parken für Kunden oder Mitarbeiter ermöglichen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Ob Büro, Praxis oder Verkaufsfläche – diese Gewerbeeinheit bietet optimale Bedingungen für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Unmittelbar an der Autobahnauffahrt befindet sich diese moderne Geschäftsfläche. Ideal für die Anfahrt von und zu Ihren Kunden. Das Ortszentrum von Lochau und das Bodenseeufer sind nur ein paar Minuten entfernt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
<b>Anzeigen ID</b>	282665		
<b>Zimmer</b>	1	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	2014	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objektyp</b>	Büro / Ordination	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	47 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.8 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_760		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (4)		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 1.553,36
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 203,36
Mehrwertsteuer	€ 310,67
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.350
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.