



zur Anzeige

## Büro in Top Lage - Ideal auch für Start-up's



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Philipp Huber  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436644620817  
E-Mail: p.huber@phima.at

Klein, gemütlich und optimal aufgeteilt. Durch die effiziente Nutzung wird mieten leistbar, ohne für überflüssige Quadratmeter zu zahlen. Darüber hinaus können die gemeinsamen Bereiche wie Lounge, Terrasse oder der große Garten als Co-Working Bereiche genutzt werden.

Die neue Anlage in Hard mit 42 Kleinwohnungen und 4 Büroflächen, überzeugt mit hochwertiger Architektur und einem eleganten Design. Alle Einheiten verfügen alle über eine Terrasse mit Garten oder einen Balkon. Zudem gibt es die Möglichkeit die Einheit mit hochwertigen und modernen Designermöbeln bis hin zu einer Waschmaschine ausgestattet zu mieten. Natürlich können die Büroräume auch komplett leer oder nur mit Küche angemietet werden.

Ein Highlight der Anlage ist der Co-Working/-Living Bereich und der große Garten, welcher auch über mehrere Sitzmöglichkeiten verfügt. Hier können alle Mieter entweder arbeiten oder es sich auf den Lounge Möbeln gemütlich machen und sich untereinander austauschen.

Selbstverständlich sind sämtliche Zugänge der Wohnanlage barrierefrei und alle Geschosse mit dem Personenaufzug erreichbar.

Beheizt wird die Anlage mit einer Luftwärmepumpe, somit können die Wohnungen im Sommer auch gekühlt werden.

### Sonstiges:

Die dargestellte Dekoration auf den folgenden Bildern gilt als Einrichtungsvorschlag und ist nicht Teil der Mietwohnung.

# Einmalkosten / Nebenkosten

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Lage:Hard liegt direkt am Bodensee, wenige Autominuten von der Schweizer und der Deutschen Grenze entfernt.

Die großen Ski- und Wandergebiete der Alpen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Umgeben von geschützten Erholungslandschaften ist Hard einer der wenigen

Orte am Bodensee mit einem unverbauten, naturnahen Seeufer.

Die ruhige und sehr sonnige Lage lädt auf den großzügigen Terrassen bzw. dem Garten zu gemütlichen Stunden ein. Durch die Lage in Zentrumsnähe

finden sich auch unzählige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard, Rheinstraße 93		
<b>Anzeigen ID</b>	286099		
<b>Nutzfläche</b>	28.73 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2021
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Balkon</b>	4,42 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	4,42 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	1,25 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	phima_1573		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Carport (1)</b>	

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.) € 650

Miete (Auto-)Stellplatz € 60

CarportTiefgarage