

## Betriebsliegenschaft in bester Lage zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

## DATEN

1. Liegenschaft GSTNRn 5340/4 in EZ 7124 – 1.461 m<sup>2</sup>
2. Katastralgemeinde Lustenau: 5338/1 in EZ 6124 – 2.357 m<sup>2</sup>

5338/2 und 5339 in EZ 1102 – 3.785 m<sup>2</sup>

1. Grundstücksfläche in Summe: 7.603 m<sup>2</sup>
2. weitere Grundstücksfläche: ein zusätzliches Grundstück mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> kann ebenfalls erworben werden (d.h. Gesamtfläche = ca. 9.600 m<sup>2</sup>)

1. Mieterlöse: jährlich ca. € 275.000,-
2. Widmung: BB-I Baufläche Betriebsgebiet I sowie

FF Freifläche Freihaltegebiet (Sonderwidmung)

1. Bebauungsplan: Liegenschaften nicht beinhaltet
2. Dienstbarkeiten/Lasten: siehe Grundbuchsäusezüge
3. Zufahrt: öffentliches Gut
4. Stromversorgung: Netz der Vorarlberg Netz AG
5. Versorgungsl. Ab- und Wasser: öffentliche Leitungsnetze der Gemeinde Lustenau

# KAUFPREIS

Kaufpreis auf Anfrage

# MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

je nach Verbrauch

# NEBENKOSTEN

1. 3,5% Grunderwerbsteuer
2. 1,1% Grundbucheintragung
3. Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung
4. Vermittlungshonorar

Fotos und Pläne zur Verfügung gestellt von der Verkäuferseite.

## LAGE- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

Der Wirtschaftsstandort Vorarlberg zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas.

Als stark exportorientiertes Bundesland ist Vorarlberg eng mit der globalen Wirtschaft verflochten. Dadurch profitiert der Wirtschaftsstandort von einer hohen Branchenvielfalt und einer breiten Vielfalt der verschiedensten Wirtschaftsbereiche. Vorarlberg verfügt über einen leistungsfähigen industriellen Kern, ein wettbewerbsfähiges Gewerbe und Handwerk sowie einen innovativen und kreativen Dienstleistungssektor. Die Diversität und Branchenvielfalt sind die wesentlichen Stärken des Wirtschaftsstandorts Vorarlberg und zentraler Faktor für die Resilienz der Vorarlberger Wirtschaft.

In bester Lage im Nordwesten Vorarlbergs liegt dieses ideal erschlossene Betriebsareal. In unmittelbarer Nähe ist ein Autobahn-Vollanschluss gegeben. Daher sind die Ballungsräume Zürich, München und Mailand in wenigen Fahrstunden erreichbar. Die Qualität dieser repräsentativen Liegenschaften bietet somit für viele Firmenstandorte wesentliche Vorteile.

Die zu Verkauf stehenden Liegenschaften haben eine Gesamtfläche von 7.603 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchsauzügen und besitzen eine BB I Widmung (sowie eine FF-Widmung mit Sonderwidmung). Mit der Widmung BB I versehenen Betriebsgebiete (Auszug aus dem Raumplanungsgesetz) sind gewerbliches Betriebsgebiete, in dem „nicht wesentlich störende Betriebsanlagen“ angesiedelt werden dürfen. Erlaubt sind Betriebe, die keine starken Emissionen, Lärm oder Gerüche verursachen. Auch betriebsnotwendige Wohnungen für Aufsichts- oder Wartungspersonal sind erlaubt, sowie infrastrukturelle und soziale Einrichtungen für die dort Beschäftigten (z. B. Kantine, Sanitärräume).

In Betriebsgebieten Kategorie I dürfen nicht errichtet werden:

- Wohnbauten für allgemeine Wohnnutzung (außer Personalwohnungen)
- Sport- oder Freizeiteinrichtungen
- großflächiger Handel

Die Gemeinde Lustenau verfügt in diesem Bereich über keinen Bebauungsplan - es sind Gespräche mit der Gemeinde bei der Planung von Neubauten auf den Liegenschaften zu führen.

Auf den Grundstücken befinden sich ein Bürohaus ca. 340 m<sup>2</sup>, eine Halle (inkl. Büro) ca. 700 m<sup>2</sup>, ein überdachter Bereich ca. 200 m<sup>2</sup> und große Freibereiche. Neben der Halle befindet sich auch eine Tankstelle. Die Halle wurde ca. 1986, das Bürohaus und das Flugdach wurden ca. 2003 errichtet. Das Freigelände ist z.T. befestigt und wird als Lager- bzw. Parkplatz sowie als Rangierflächen verwendet. Das Areal ist vollständig mit Betonmauer bzw. eingefasst.

Derzeit wird ein jährlicher Mieterlös von ca. € 211.000,- erzielt – bei einer Vollvermietung des Areals ist eine Gesamt-Jahresmiete von ca. € 275.000,- erreichbar.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Glaserweg

**Anzeigen ID** 289554

**Nutzfläche** 1240 m<sup>2</sup> **Grundstücksgröße** 7.600 m<sup>2</sup>

**Objektart** Gewerblich **Objekttyp** Betriebsobjekt

---

**Erklärung Kosten** Preis auf Anfrage  
- 3,5% Grunderwerbsteuer - 1,1% Grundbucheintragung -  
Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung -  
Vermittlungshonorar