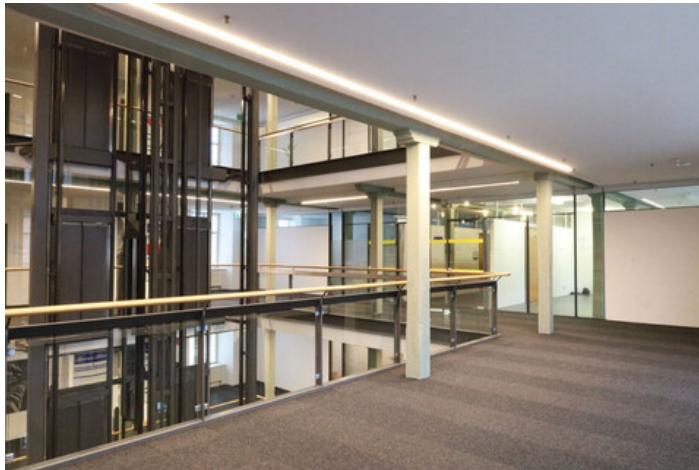


**Großzügige Bürofläche in der Lünerseefabrik - 285m<sup>2</sup>****Kontaktinformationen**

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Isabell Bickel  
Adresse  
(Straße, Werdenbergerstraße 38  
Hausnummer, 6700 Bludenz  
PLZ):  
Telefon: +435552/627530  
Mobile: +43664/2224495  
E-Mail: isabell.bickel@primusimmobilien.at

Diese charmante Bürofläche befindet sich in idealer Lage von Bürs in der denkmalgeschützten „Lünerseefabrik“. Der Lünerseepark und das Einkaufszentrum Zimbapark bieten eine hervorragende Infrastruktur in der angrenzenden Umgebung.

Die Räumlichkeiten verfügen über ca. 285 m<sup>2</sup> Fläche und können individuell nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden, egal ob als Büro, Praxis oder Kanzlei. Das Gewerbegebäude verfügt über einen Lift, wodurch die Bürofläche bequem erreichbar ist. Es sind ausreichend kostenlose Parkplätze im Freien verfügbar.

Der Autobahnanschluss Bludenz-Bürs ist in Kürze erreichbar, ebenso befindet sich unmittelbar vor dem Gewerbegebäude eine Bushaltestelle.

**DATEN**

1. Büroflächen – Lünerseefabrik
2. ca. 285 m<sup>2</sup> Bürofläche im 4.OG

3. Gas-Zentralheizung
4. HWB 59 kWh/m<sup>2</sup>a
5. sofort beziehbar

## MONATS-MIETE NETTO

€ 2.400,- + 20% MwSt.

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN NETTO

€ 1.140,- + 20% MwSt.

## MONATLICHE GESAMTKOSTEN NETTO

€ 3.540,- + 20% MwSt.

## NEBENKOSTEN

1. Kaution € 8.000,-
2. keine Vertragserrichtungskosten
3. Vermittlungsprovision € 2.200,- + 20% MwSt.
4. Rechtsgeschäftsgebühr: 1 Bruttomiete (inkl. BK) x 36 Monate x 1 %

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bludenz, Bürs, Hauptstraße 4

**Anzeigen ID** 289741

**Nutzfläche** 285 m<sup>2</sup>

**Etage** 4. OG

**Objektart** Gewerblich

**Objekttyp** Büro / Ordination

**Heizung** Gas, Zentralheizung

**Verfügbar ab** sofort

**Heizwärmebedarf (HWB)** 59 kWh/m<sup>2</sup>a

**Parkplatz:** Freiplatz

---

Gesamt miete (exkl. MwSt.) € 3.540

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 1.140

Miete (exkl. MwSt.) € 2.400

Kaution € 8.000

Erklärung Kosten Kaution € 8.000-, keine Vertragserrichtungskosten ,  
Vermittlungsprovision € 2.200,- + 20% MwSt.,  
Rechtsgeschäftsgebühr: 1 Bruttomiete (inkl. BK) x 36 Monate x 1 %