



## Effiziente Bürofläche mit Loggia in zentraler Lage in Feldkirch zu vermieten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	Thomas Auer
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

### Zentrale Lage mit vielseitigem Potenzial - Ihr neues Büro in Feldkirch

Wer zentral arbeiten und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchte, ist hier genau richtig: In der Ardetzenbergstraße 6b in Feldkirch erwartet Sie eine ca. **64,57 m<sup>2</sup>** große Büroräumlichkeit im 2. Obergeschoss. Ideal für Unternehmer, Selbstständige oder kleine Teams, die Wert auf ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Die Fläche ist funktional geschnitten und bietet einen einladenden Eingangsbereich, drei separate Räume, darunter ein Büro mit Loggia, sowie ein Badezimmer mit WC und Badewanne. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Abstellflächen und einen eigenen Tiefgaragenplatz.

Die zentrale Lage nahe Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt dabei für optimale Erreichbarkeit im Geschäftsalltag.

Ein Büro, das nicht nur Platz schafft, sondern Möglichkeiten.

### Lage:

Die Büroräumlichkeit überzeugt durch ihre zentrale Lage in Feldkirch mit schneller Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die A14, die Schweizer Grenze und Liechtenstein sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, Bushaltestellen befinden sich in Gehdistanz. Im Umfeld stehen vielfältige Infrastruktur, Gastronomie, Dienstleister sowie öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Trotz der

guten Frequenz bietet die Lage eine ruhige, professionelle Arbeitsatmosphäre.

#### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Büro mit Loggia
- zwei weitere Räume
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Abstellraum
- Abstellraum im Allgemeinbereich
- Tiefgaragenplatz

#### Top-Features:

- **Zentrale Lage in Feldkirch** – Fußläufig zur Innenstadt
- **64,57 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** – Gut geschnitten, flexibel nutzbar für Einzel- oder Teamarbeit
- **3 separate Räume** – Individuell einteilbar für Büro, Besprechung oder Archiv
- **Büroräumlichkeit mit Loggia** – ideal für kurze Pausen an der frischen Luft
- **praktischer Stauraum**

**Bitte beachten Sie, dass die Fotos älter sind und den damaligen, ursprünglichen Bodenbelag zeigen. Der aktuelle Bodenbelag kann daher von den abgebildeten Materialien und Farben abweichen.**

#### Gesamtmiatzins:

EUR 864,19 Mietzins Büro

EUR 197,38 Betriebskosten Büro

EUR 49,45 Heizkosten Büro

EUR 78,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 8,98 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 1.198,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### Einmalkosten:

**Bearbeitungsgebühr:** € 2.395,99 (inkl. MwSt.)

**Finanzamt-Gebühr:** € 431,28 (inkl. MwSt.)

#### Kautionshinterlegung:

Die Kaution in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diesen attraktiven Standort für Ihr Geschäft!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung. Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <350m  
Apotheke <275m  
Krankenhaus <1.200m

### Kinder & Schulen

Schule <275m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.200m  
Universität <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <225m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.825m

### Sonstige

Bank <175m  
Geldautomat <175m  
Post <350m  
Polizei <375m

### Verkehr

Bus <50m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Ardetzenbergstraße 6b		
<b>Anzeigen ID</b>	291952		
<b>Zimmer</b>	3	<b>Etage</b>	2
<b>Baujahr</b>	1992	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	2,28 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	1. Januar 2026
<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/940301009		

**Parkplatz:** (Tief-)Garage

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.) € 1.198  
Kaution € 3.600  
Provision 2.395,99 € inkl. 20% USt.  
Erklärung Kosten Finanzamt-Rechtsgeschäftsgebühr: € 431,28 Kautionshinterlegung:  
Überweisung oder Bankgarantie