



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



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Daniela Moser  
Adresse  
(Straße, Siedlung 31  
Hausnummer, 6463 Karrosten  
PLZ):  
Telefon: +43 660 3153569  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: grafik@perfektimmo.at

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.

### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc.  
Selbstständiger, geprüfter Immobilienmakler  
Mobil: +43 664 2467526  
E-Mail:  
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

### NEBENKOSTEN:

Kaution: 3 Bruttomonatszahlungen  
Maklerhonorar: nach Laufzeit, gem. Maklervertrag  
Vertragserrichtung: nach Vereinbarung



Vergebührung: nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Maklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Lochau

**Anzeigen ID** 292746

**Nutzfläche** 93.1 m<sup>2</sup>

**Etage** EG

**Zimmer**

**Bautyp**

1

Gebraucht



<b>Baujahr</b>	2014	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<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_363063_6566/1755
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (4)	Carport	

---

Gesamtmieta (exkl. MwSt.) € 1.553,36

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 203,36

Kautlon

3 Bruttomonatsmieten