



zur Anzeige

## Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche



### Kontaktinformationen

Firma:	Hypo Immobilien & Leasing GmbH
Kontakt:	Patricia Ellensohn
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Dornbirn
Telefon:	+43 50 414
Mobile:	-
E-Mail:	patricia.ellensohn@hypo-il.at

### Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche

In guter Lage von Lustenau gelangt diese großzügige und gepflegte Geschäftsfläche zur Vermietung.

Die Immobilie wurde bislang erfolgreich als Physiotherapiepraxis genutzt und ist derzeit vollständig ausgestattet. Das gesamte Inventar inklusive aller Geräte kann bei Bedarf übernommen werden und ist im Mietpreis inkludiert. Alternativ ist auch eine Anmietung ohne Inventar möglich, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Die Fläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet mehrere Massage- und Therapieräume, zwei Solarien, ein Fangogerät sowie einen voll ausgestatteten Fitnessraum. Ein heller und freundlicher Empfangsbereich mit Warteraum sorgt für einen professionellen ersten Eindruck bei Kundinnen und Kunden.

Für optimalen Komfort stehen getrennte Damen- und Herren-WCs, Umkleidebereiche sowie Duschen zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Lagerraum. Acht Außenparkplätze direkt vor dem Objekt gewährleisten eine bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher.

Dank der flexiblen Grundstruktur eignet sich die Fläche nicht nur für physiotherapeutische oder therapeutische Nutzungen sondern auch hervorragend als Arztordination, Gesundheitszentrum oder Bürofläche.

Lassen Sie Sich diese Gelegenheit nicht entgehen, gerne beraten wir Sie persönlich!

#### Nebenkosten:

Vermittlungsprovision 2 Bruttomonatsmieten

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Vertragserrichtungskosten  
Vergebührung Finanzamt

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	294535		
<b>Nutzfläche</b>	232 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1992
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Geschäftslokal
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	130,00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Externe ID</b>	TopReal_670/02213		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (8)		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 2.627,2
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 333,33
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.856
Kautions	€ 7.900
Provision	2BMM