



Gewerbefläche in Lustenau – optimale Anlieferung, vielseitige Nutzung & grenznaher Standort



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt: Doga Sevim
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Neudorfstraße 13b
6890 Lustenau
Telefon: +43 5577 89230
Mobile: -
E-Mail: vermittlung@domus-immo.at

Gewerbefläche in Lustenau – optimale Anlieferung, vielseitige Nutzung & grenznaher Standort

Gewerbefläche mit idealer Anlieferzone und hervorragender Lage im Grenzgebiet!

Dieses flexibel nutzbare Gewerbeobjekt in Lustenau befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze und eignet sich ideal für Produktion, Gewerbe, Handwerk, Lager oder Büro. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur, sehr gute Erreichbarkeit sowie optimale Anlieferungsbedingungen.

Die Gewerbefläche liegt im Erdgeschoss und ist über das Stiegenhaus sowie eine praktische Rampe erreichbar. Dadurch ist der Zugang für Mitarbeitende, Kund:innen und Lieferant:innen problemlos möglich. Im Erdgeschoss stehen **eigene Sanitäranlagen** zur Verfügung, die direkt vom Mietbereich aus zugänglich sind.

Raumaufteilung

- **ca. 256 m² im Erdgeschoss** inkl. Sanitäranlagen
- **ca. 49 m² im Kellergeschoss**
- **7 Parkplätze** direkt vor Ort

Die Immobilie bietet hervorragende Voraussetzungen für Betriebe, die auf einen effizienten Warenfluss angewiesen sind. Eine große Laderampe sowie zwei großzügige Flügeltüren ermöglichen ein **einfaches und reibungsloses Be- und Entladen**.

Technische Ausstattung

- Zentrale Gasheizung
- Zentraler Warmwasserboiler
- Elektrik gemäß Gewerbestandard, inkl. Stark- und Schwachstrom
- Robuste, belastbare Gewerbeböden
- Groß dimensionierte Flügeltüren für ideale Warenbewegung
- Eigene Sanitäranlagen im Erdgeschoss

Service und Betreuung

Ein professioneller Reinigungsdienst sorgt regelmäßig für eine gepflegte Außenanlage und saubere Allgemeinflächen. Dadurch bleibt das gesamte Objekt in einem sehr guten Zustand – ideal für einen repräsentativen und geordneten Gewerbebetrieb.

Highlights auf einen Blick

- Flexible Nutzung für Produktion, Gewerbe, Lager oder Büro
- Optimale Anlieferung dank Rampe und großen Flügeltüren
- 7 Parkplätze direkt beim Objekt
- Grenznähe zur Schweiz
- Zentrale Gasheizung & Warmwasserboiler
- Sanitäranlagen im Erdgeschoss
- Gepflegte Außen- und Allgemeinflächen (Reinigungsdienst)
- Gute Erreichbarkeit in etabliertem Gewerbegebiet
- Funktionale Raumaufteilung
- Erdgeschosslage (über Treppe erreichbar)

Verfügbarkeit

Das Geschäftslokal ist nach Absprache ab Ende Februar verfügbar.

Besichtigung

Nach Vereinbarung. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine mit dem derzeitigen Mieter abgestimmt werden müssen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Gewerbefläche befindet sich in der Kirchstraße / Kneippstraße, 6890 Lustenau, in einem etablierten Gewerbegebiet mit ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für grenzüberschreitende Unternehmen sowie Mitarbeitende aus der Region.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	294625		
Zimmer	5	Anzahl Stockwerke	3
Baujahr	1961	Bauweise	Massiv
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Lager / Werkstatt
Keller	49,00 m²	Heizung	Gas, Zentralheizung
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Befristung	5
Gesamtanzahl Stellplätze	7	Heizwärmebedarf (HWB)	242 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	F	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2.81 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	E	Externe ID	justimmo_68000828001
Parkplatz:	Freiplatz (7)		

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 3.402,5
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 802,5
Kaution	€ 12.249
	12.249,00 €
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.