



Neubau - Büro-/Praxisfläche in Lochau – Erstbezug mit Vorplatz und Stellplatz



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	SIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Alisa Klemens
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lindauer Straße 13 6911 Lochau
Telefon:	+43 676 7707012
Mobile:	-
E-Mail:	alisa.klemens@simaimmobilien.at

Neubau-Gewerbereinheit in Toplage – vielseitig nutzbar

Diese attraktive Gewerbereinheit entsteht in einer modernen Neubau-Wohnanlage mit insgesamt neun Wohnungen und einer Gewerbereinheit und bietet ideale Voraussetzungen für Praxis, Büro oder Einzelhandel.

Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von 91,26 m² zuzüglich WC und Abstellraum, was eine Gesamtfläche von 97,02 m² ergibt. Vor der Eingangstüre steht ein großzügiger Vorplatz mit 14,65 m² zur Verfügung, der zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet. Zwei Freiparkplatz/Außenstellplätze können um jeweils 15.000 EURO erworben werden, ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional um 27.000 EURO erworben werden.

Die Gewerbereinheit wird belagsfertig übergeben und ermöglicht dadurch eine individuelle Gestaltung der Innenräume entsprechend den eigenen Anforderungen und dem jeweiligen Nutzungskonzept.

Eine hochwertige Neubau-Gewerbefläche in stark frequentierter Lage – ideal für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität, Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit legen.

Rundum-Sorglos-Service

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie mit einem professionellen Rundum-Service-Paket. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

Gerne stellen wir Ihnen unsere Berechnung betreffend der Vermietung zur Verfügung!

! Einladung zur Projektpräsentation !

Wann: Freitag, 27. Februar 2026 um 17:00 Uhr

Wo: Pfarrsaal Lochau (Landstraße 17)

Im Anschluss an die Präsentation können in gemütlicher Atmosphäre offene Fragen zu Immobilien & Finanzierung geklärt werden.

Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir bitten um Anmeldung unter oder telefonisch unter bis spätestens **13.02.2026**.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung. Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen (Schaubilder). Abweichungen in Ausführung, Gestaltung und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Lage zeichnet sich durch hohe Sichtbarkeit, bestehende Geschäftsnutzung in den Nachbargebäuden sowie

entlang der Straße und durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Am Ruggbach		
Anzeigen ID	296195		
Zimmer	1	Etage	EG
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Bauweise	Massiv
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Büro / Ordination
Terrasse	Vorhanden	Heizung	Erdwärme
Gesamtanzahl Stellplätze	2	Heizwärmebedarf (HWB)	27 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.69 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	justimmo_384381_7763/359
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Freiplatz (2)	

Kaufpreis	€ 530.000
-----------	-----------