

## 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 13/2  
6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: -  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

### Neubau-Gewerbeeinheit in Toplage – vielseitig nutzbar

Diese attraktive Gewerbeeinheit entsteht in einer modernen Neubau-Wohnanlage mit insgesamt neun Wohnungen und einer Gewerbeeinheit und bietet ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Praxis, Büro oder Einzelhandelsfläche.

Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von 91,26 m<sup>2</sup> zuzüglich WC und Abstellraum, was eine Gesamtfläche von 97,02 m<sup>2</sup> ergibt. Vor der Eingangstüre steht ein großzügiger Vorplatz mit 14,65 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet. Zwei Freiparkplätze/Außenstellplätze können um jeweils 15.000 EURO erworben werden, ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional um 27.000 EURO erworben werden.

Die Gewerbeeinheit 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 Beratung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie mit einem professionellen Rundum-Service-Paket. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Am Ruggbach		
<b>Anzeigen ID</b>	296195		
<b>Zimmer</b>	1	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Zentralheizung, Fußbodenheizung

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.69 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/359		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	

---

Kaufpreis € 530.000