



## Moderne Büroflächen in Nenzing – ca. 250 m² flexibel nutzbar



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Ammann Bau  
Kontakt: Theresa Grass, MSc  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Gewerbestraße 1, 6710 Nenzing  
Telefon: +43 664 8283 424  
Mobile: -  
E-Mail: [theresa.grass@ammannbau.at](mailto:theresa.grass@ammannbau.at)

**Diese großzügige Büroeinheit im 2. Obergeschoss bietet auf rund 250 m² ideale Voraussetzungen für effizientes und angenehmes Arbeiten.**

Die Fläche ist funktional aufgeteilt und gleichzeitig flexibel nutzbar – perfekt für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister mit Platzbedarf.

Die Einheit verfügt über **sieben helle Büroräume**, die sich individuell als Einzel-, Team- oder Projektbüros nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **großen Besprechungsraum**, der geteilt werden kann und sich ideal für Meetings, Präsentationen oder Workshops eignet.

Für den Arbeitsalltag stehen eine **kleine Küche** sowie **getrennte Toiletten** zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Arbeits-, Besprechungs- und Pausenbereichen und kann bei Bedarf an unterschiedliche Nutzungskonzepte angepasst werden.

Ein besonderes Plus sind die **zehn zugeordneten Parkplätze**, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen hohen Komfort bieten.

**Hinweis:** Zusätzliche Parkplätze können gegen Aufpreis dazu gemietet werden.

Für zusätzliche Sicherheit ist die Einheit mit einer **Alarmanlage** ausgestattet, ein klarer Vorteil für Unternehmen mit sensiblen Daten oder hochwertiger Ausstattung.

Die Lage im **2. Obergeschoss** sorgt für Ruhe und eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit Ausblick.

Das Büro befindet sich in der Gewerbestraße 1 in verkehrsgünstiger Lage. Die ÖBB-Haltestelle Schlins/Beschling ist in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

**Hinweis:** Zusätzlich zum vereinbarten Mietzins wird eine **monatliche Strompauschale in Höhe von € 100,-** verrechnet.

**Eine vielseitige Bürofläche mit viel Potenzial – flexibel, funktional und bereit für Ihren nächsten Unternehmensschritt.**

**Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin vor Ort.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.200m

Apotheke <1.625m

Krankenhaus <7.225m

Klinik <8.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.300m

Kindergarten <975m

Höhere Schule <8.775m

Universität <8.475m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <1.375m

Einkaufszentrum <8.550m

#### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <1.600m

Polizei <5.175m

#### **Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <1.025m

Bahnhof <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

|   |  |                  |            |
|---|--|------------------|------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Gewerbestraße 1 |                  |            |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 296204                                       |                  |            |
| <b>Zimmer</b>                             | 8  | <b>Etage</b>     | 2          |
| <b>Bautyp</b>                             | Gebraucht                                    | <b>Objektart</b> | Gewerblich |

|  |                         |  |                              |
|--|-------------------------|--|------------------------------|
| <b>Objekttyp</b>                                 | Büro / Ordination       | <b>Heizung</b>   | Fußbodenheizung,<br>Erdwärme |
| <b>Verfügbar ab</b>                              | 01.07.2026              | <b>Gesamtanzahl<br/>Stellplätze</b>                                | 10                           |
| <b>Heizwärmebedarf<br/>(HWB)</b>                 | 44 kwh/m²a              | <b>Klasse<br/>Heizwärmebedarf<br/>(Klasse HWB)</b>                 | B                            |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-<br/>Faktor (fGEE)</b> | 0.94 kwh/m²a            | <b>Klasse<br/>Gesamtenergieeffizienz-<br/>Faktor (Klasse fGEE)</b> | A                            |
| <b>Externe ID</b>                                | justimmo_241777_1700/97 |  |                              |
| <b>Parkplatz:</b>                                | Freiplatz (10)          |  |                              |

---

Gesamtmieta (exkl. MwSt.)    € 2.900  
Kautia    3 Bruttomonatsmieten