

## Attraktives Geschäftslokal in zentraler Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, Sparkassenplatz 1 Bregenz  
PLZ):

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Attraktives Geschäftslokal in zentraler Lage  
Willkommen in Ihrem zukünftigen Geschäftslokal!

### Lage:

Die Liegenschaft in der Montfortstraße 3 befindet sich in ausgezeichneter, zentraler Lage von Bregenz – der Landeshauptstadt Vorarlbergs und einem bedeutenden Wirtschafts- und Tourismusstandort am Bodensee. Die Montfortstraße zählt zu den gut frequentierten innerstädtischen Verbindungsachsen und profitiert sowohl von hoher Passantenfrequenz als auch von einer hervorragenden Sichtbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen, die für eine lebendige und attraktive Geschäftsstruktur sorgen. Die Nähe zur Fußgängerzone sowie zu zentralen Einrichtungen wie dem Bahnhof und öffentlichen Parkmöglichkeiten gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist der Standort auch überregional bestens erschlossen. Die Kombination aus urbanem Umfeld, touristischer Attraktivität und wirtschaftlicher Dynamik macht diese Lage besonders interessant für den Einzelhandel.

Insgesamt bietet die Montfortstraße 3 eine repräsentative und stark frequentierte Lage mit idealen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

### **Beschreibung:**

Die Immobilie präsentiert sich in einem super Zustand. Helle und großzügige Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Große Schaufensterfronten bieten eine ideale Präsentationsfläche für Ihre Produkte oder Dienstleistungen und laden Kunden förmlich ein.

### **Raumaufteilung:**

Die ca. 112 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedern sich in eine großzügige Verkaufsfläche, eine Lagerfläche sowie Sanitäranlagen mit zwei WCs. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und kann optimal an unterschiedliche Geschäftsanforderungen angepasst werden.

### **Sonstige Infos:**

- Das Objekt ist ab 01.07.2026 verfügbar
- Hoch frequentierte Lage mit hoher Sichtbarkeit
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Tiefgaragenparkplätze können dazu gemietet werden

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Nebenkosten:**

\* Kautio 3 Bruttomonatsmieten

\* Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20,00 % USt.

\* Vergebührung beim Finanzamt

\* Vertragserrichtungskosten

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Montfortstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	298647		
<b>Baujahr</b>	2001	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Geschäftslokal	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	01.07.2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52.8 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.09 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7931

---

Gesamtmieta (exkl. MwSt.) € 2.316,45

Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 271,02
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 50,6
Miete (exkl. MwSt.)	€ 2.045,43
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.