



zur Anzeige

## Büroeinheit in Lustenau mit flexiblen Mietoptionen



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Leonie Schönleitner  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße 20, 6890 Lustenau  
Telefon: 004355778311113  
Mobile: 00436508311113  
E-Mail: [leonie.schoenleitner@realbuerohagen.at](mailto:leonie.schoenleitner@realbuerohagen.at)

Diese gegenständliche Bürofläche mit gesamt ca. 210,00 m<sup>2</sup> befindet sich an der Adresse Rheinstraße 26, 6890 Lustenau.

Die Bürofläche überzeugt nicht nur Helle und offene Gestaltung sondern auch durch den Gastronomiebetrieb in direkter Umgebung mit ansprechendem Gastgarten, überdachten Fahrradabstellplätzen sowie optionaler Möglichkeit zur Anmietung von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Das Büro befindet sich im 1. OG eines Bürogebäudes und ist bequem mit dem Lift zu erreichen.

Der Geräte-Pool sowie die Teeküche und der Besprechungsbereich kann mit den bereits bestehenden Parteien mit genutzt werden. Auch die bestehende Raumstruktur (Tische, Leuchten, regale als Raumtrenner usw.) kann mit genutzt werden.

Eine Teilanmietung ist zu folgenden Konditionen möglich:

Miet-Modell 1/4: (ca. 52,50m<sup>2</sup>)  
Miete: € 630,00 (zzgl. Ust.)  
Betriebskosten: ca. € 179,53 (zzgl. Ust)  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Miet-Modell 2/4: (ca. 105,00m<sup>2</sup>)  
Miete: € 1.260,00 (zzgl. USt.)  
Betriebskosten: ca. € 359,06 (zzgl. USt.)  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Miet-Modell 4/4: (ca. 210,00m<sup>2</sup>)  
Miete: € 2.520,00 (zzgl. USt.)  
Betriebskosten: ca. € 718,12 (zzgl. USt.)  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Verfügbar: nach Vereinbarung  
HWB: 68,40 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Leonie Schönleitner (Tel. 05577/83 111-13) oder

Sonstige Auslagen:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt Vermittlungsprovision

Vertragserrichtungskosten

Vergebührung Finanzamt

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	299781		
<b>Nutzfläche</b>	208.98 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1900
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	68.40 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.09 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen6073		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 3.885,74
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 861,74
Mehrwertsteuer	€ 504
Miete (exkl. MwSt.)	€ 2.520
Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.