

## Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Deborah Niedertscheider  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Pontenstrasse  
6890 Lustenau  
Telefon: 05577 93080-209  
Mobile: 0043 676 843 115 209  
E-Mail: d.niedertscheider@ah.at

Zur Vermietung steht ein ca. 90 m<sup>2</sup> großes Gewerbeobjekt mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Die Einheit eignet sich ideal für kleine Dienstleister, Praxisgründer, Start-ups oder Unternehmer, die eine leistbare und flexibel gestaltbare Fläche suchen. Die bestehenden Räumlichkeiten bieten eine gute Basis für Büros, Therapieräume oder kreative Arbeitskonzepte. Besonders hervorzuheben ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit: Anpassungen und Modernisierungen – auch im Sanitärbereich – können nach Abstimmung mit den Vermietern im Einzelfall geprüft werden. Eine etwaige Umsetzung sowie eine mögliche finanzielle Beteiligung erfolgen ausschließlich nach gesonderter Vereinbarung. Dadurch besteht für Mieter die Option, die Räumlichkeiten an ihre individuellen Anforderungen anzupassen. Küchenanschlüsse für die Installation einer Teeküche sind vorhanden. Ein Gartenbereich sorgt für zusätzlichen Freiraum und kann je nach Nutzung sinnvoll eingebunden werden. Ergänzt wird das Angebot durch 2–3 zugeordnete Parkplätze direkt vor Ort. Dieses Objekt bietet somit ideale Voraussetzungen für kleine Unternehmen und Neugründer, die Wert auf Entwicklungsmöglichkeiten, ein angenehmes Umfeld und flexible Gestaltung legen.

### Lage:

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Standort eignet sich daher besonders für Büros, Praxen oder Ateliers. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz gegeben, sodass sowohl das Zentrum von Lustenau als auch die umliegenden Gemeinden rasch erreichbar sind. Die Kombination aus ruhigem Umfeld und solider Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für dienstleistungsorientierte Nutzungen. Insgesamt bietet die Liegenschaft eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und vielseitiger gewerblicher Nutzbarkeit.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	301803		
<b>Baujahr</b>	1912	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objektyp</b>	Geschäftslokal	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1418		

---

Erklärung Kosten

Preis auf Anfrage

- 3 BMM Vermittlungsgebühr
- 3 BMM Kauton (Bankgarantie, Bar)
- Errichtungskosten Mietvertrag
- Vergebührung Finanzamt