

## INVESTORENOBJEKT: Bürogebäude mit wertbeständiger und solider Rendite in Bludenz!



Standort: 6700 Bludenz - Objektnummer: 1578

### Lage:

zentral  
Nähe Autobahn  
Nähe Bahnhof Bludenz  
bekannte Lage Industriegebiet  
eigene Tankstelle  
Tiefgarage

### Sonstiges:

Das einzigartige Bürogebäude befindet sich in sehr zentraler Lage im Bludener Industriegebiet. Es ermöglicht somit Arbeiten in ausgezeichneter, aber dennoch ruhiger Lage. Insgesamt umfasst das Bürogebäude 23 Einheiten. Derzeit sind alle im Bürohaus befindlichen Einheiten vollständig vermietet.

---

## INVESTORENOBJEKT: Bürogebäude mit wertbeständiger und solider Rendite in Bludenz!

Neben dem Erdgeschoss sind insgesamt 4 Obergeschosse vorhanden, diese können durch einen Lift oder das Treppenhaus erreicht werden. Neben zahlreichen Außenstellplätzen für Mieter und Kunden verfügt das Bürohaus zudem über Tiefgaragenplätze.

Die Liegenschaft wird zentral durch das Fernwärmenetz beheizt und ist mit einer zentralen Warmwasserversorgung ausgestattet.

Insgesamt verfügt das Bürohaus über 23 Einheiten, alle Einheiten sind vollständig vermietet. Es sind somit hohe monatliche Mieteinnahmen gesichert. Das Bürohaus ist ideal für Investoren als Renditeobjekt geeignet.

Bürohaus mit 23 Einheiten (ca. 1020m<sup>2</sup> Nutzfläche)

- Aufgliederung laut Baubestand:
- 14 sonstige selbstständige Räumlichkeiten
- 12 Abstellplätze für PKW Tiefgarage
- 9 Abstellplätze für PKW vor dem Gebäude
- Grundstücksfläche ca. 865m<sup>2</sup>
- Nettomieteinnahmen pro Monat ca. € 8.000.-

Es stehen noch einige Büroflächen zur Vermietung zur Verfügung und werden laufend neu vermietet dadurch werden sich auch die Mieteinnahmen zukünftig nochmals erhöhen.

Die Liegenschaft verfügt über zahlreiche Parkmöglichkeiten im Außenbereich und zusätzlich über eine großzügige Tiefgarage. Neben dem Erdgeschoss sind insgesamt 4 Obergeschosse vorhanden, diese können durch einen Lift oder das Treppenhaus erreicht werden.

Das Bürohaus lässt kaum Wünsche offen und ist ideal geeignet, um Kapital bestmöglich anzulegen und monatliche Einnahmen zu generieren.

Energieausweis HWB = 65 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| Objekt-Art:        | Bürohaus  |
| Stellplätze:       | - 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge<br>- eigene TG mit 12 Abstellplätzen |
| Nutzfläche:        | 1.020 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche: | ca. 865 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr:           | 1968  |
| Zustand:           | Modernisiert  |
| HWB-Wert:          | 65.00 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| HWB-Klasse:        | C   |
| FGEE-Wert:         | 1.52  |
| FGEE-Klasse:       | C   |
| Heizungsart:       | Fernwärme   |
| Befeuernng:        | Zentralheizung  |
| Extras:            | - Nettomieteinnahmen pro Monat ca. € 8.000,-                              |

---

**Kaufpreis:** € 2.290.000,-- zzgl. Nebenkosten

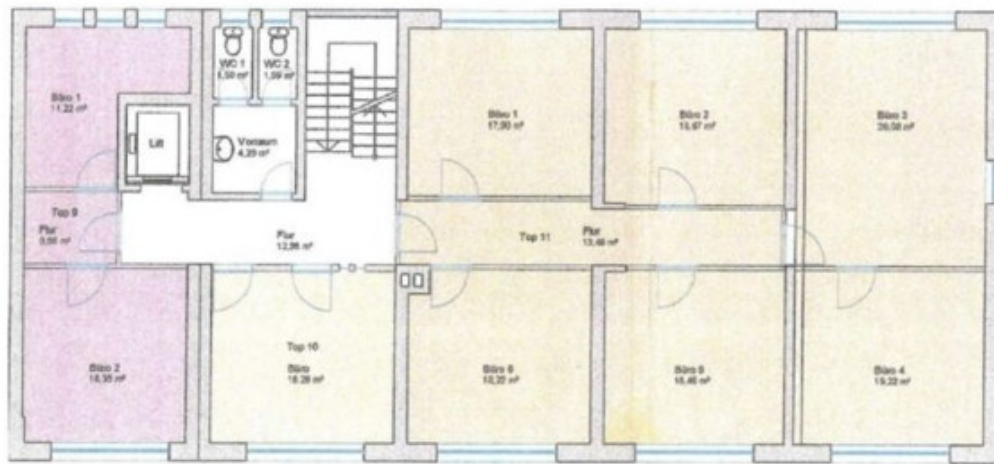
### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

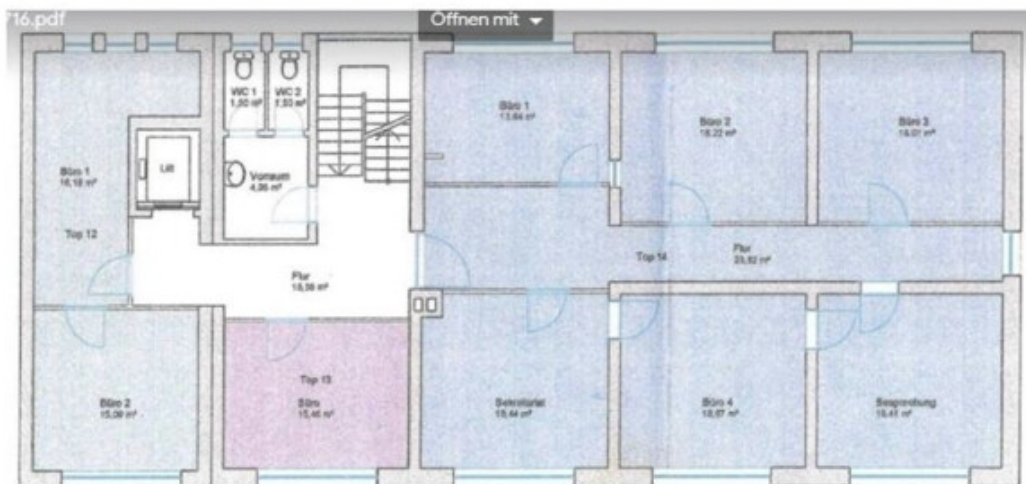




## Grundriss 2/3



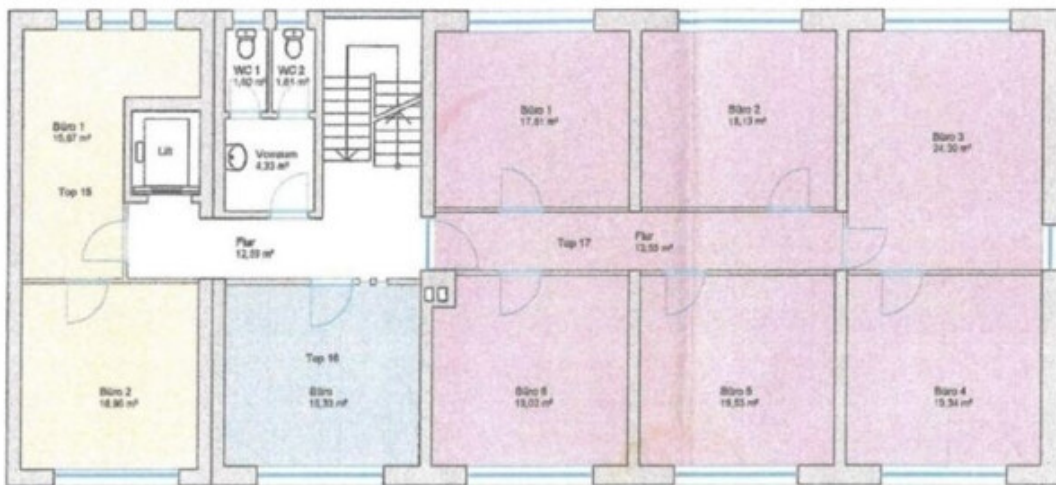
1. Obergeschoss



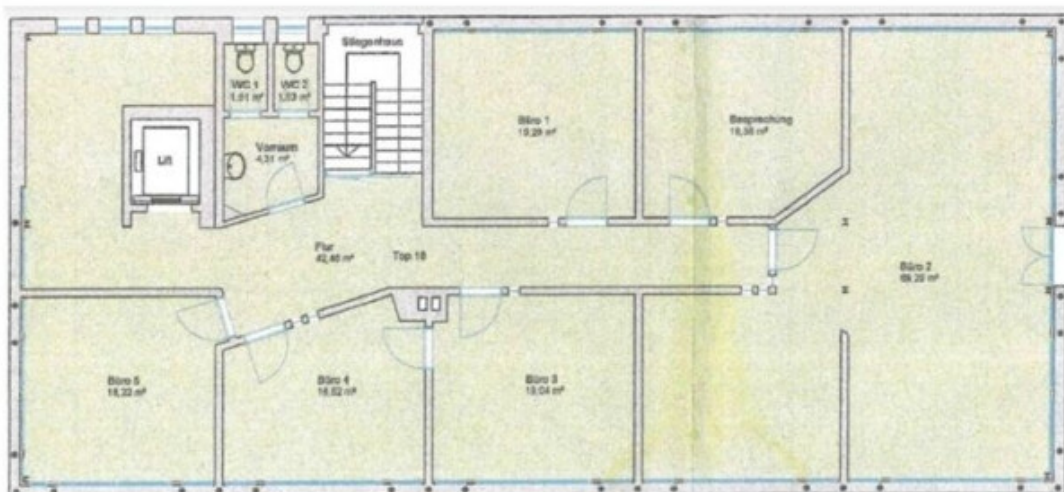
2. Obergeschoss

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 3/3



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/3



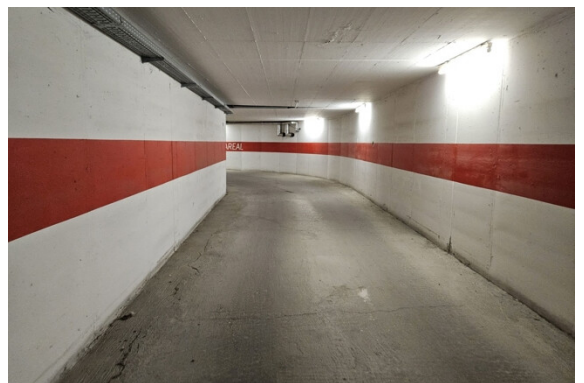
Titelbild



Tankstelle



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage

Bildergalerie 2/3



Eingangsbereich



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Liftanlage



Stiegenhaus



1. OG

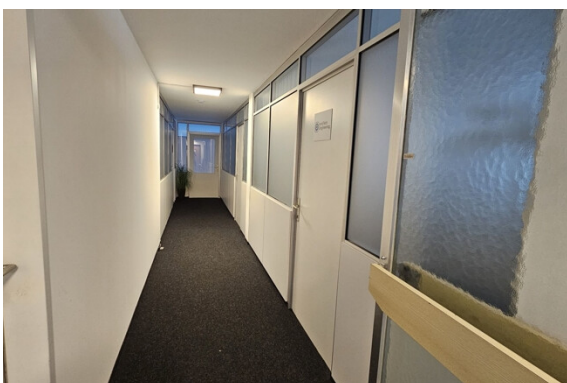
Bildergalerie 3/3



1. OG



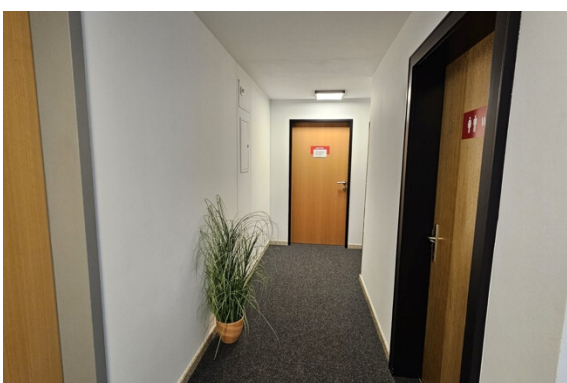
2. OG



3. OG



4. OG

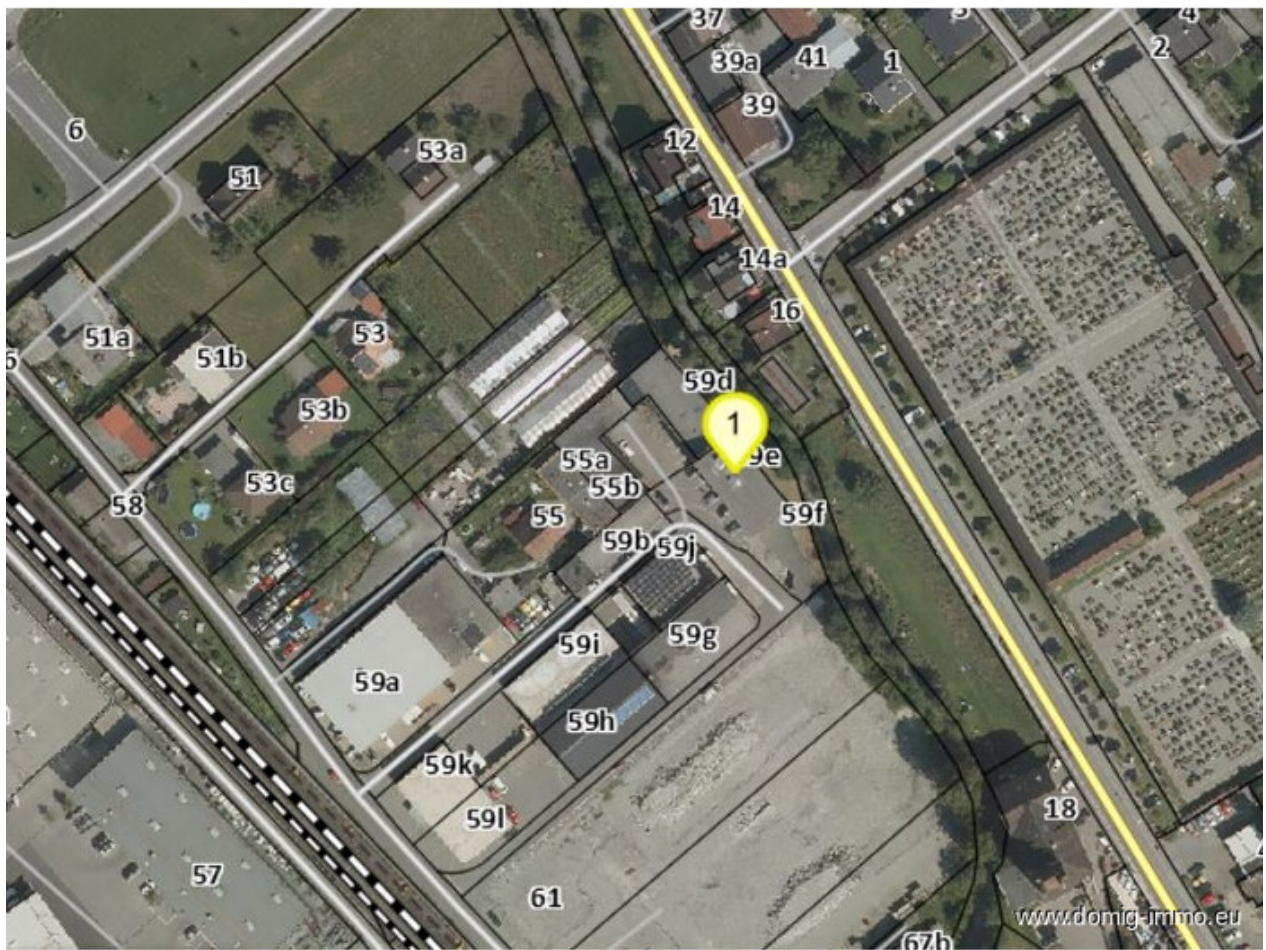


3. OG

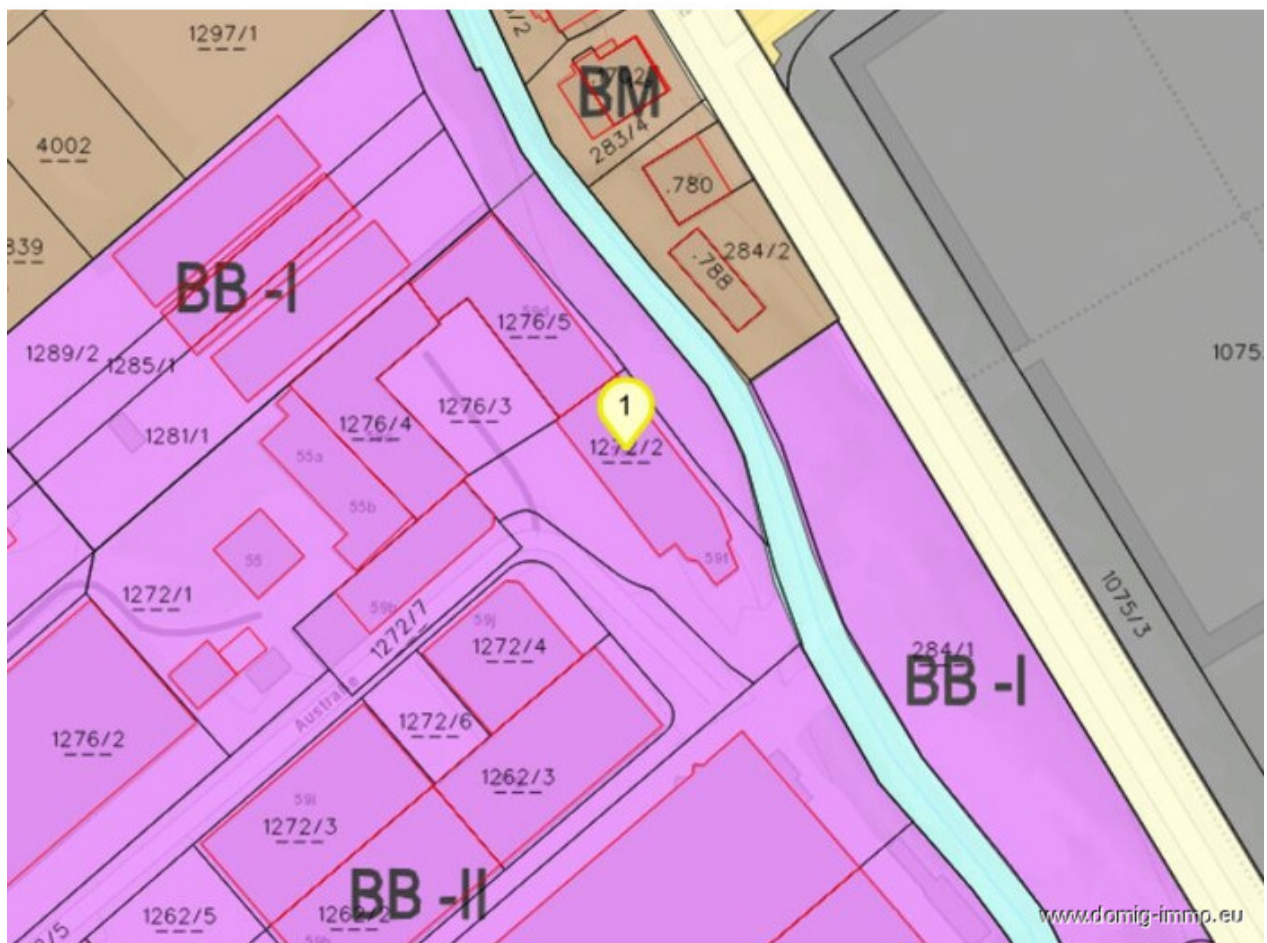


Küche

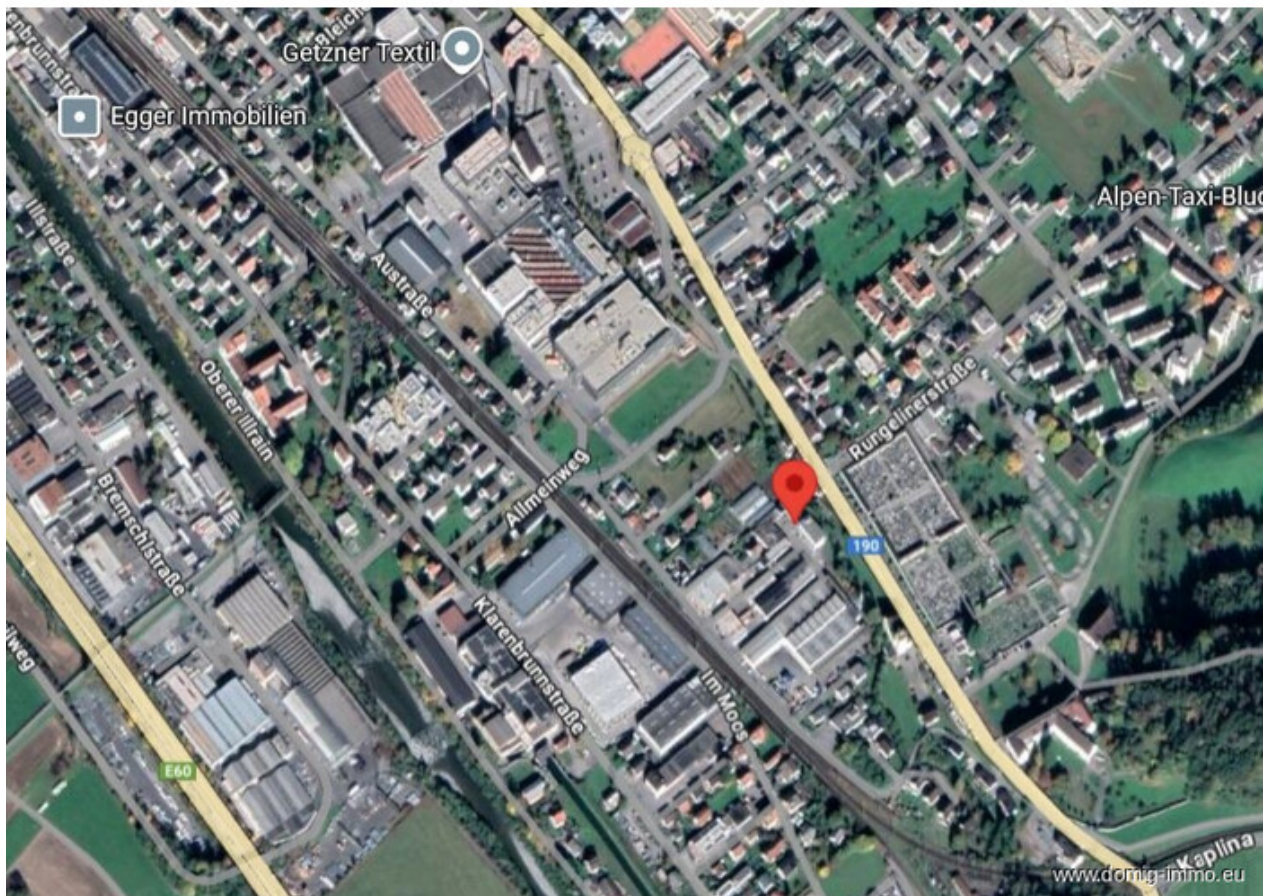
Lageplan 1/4



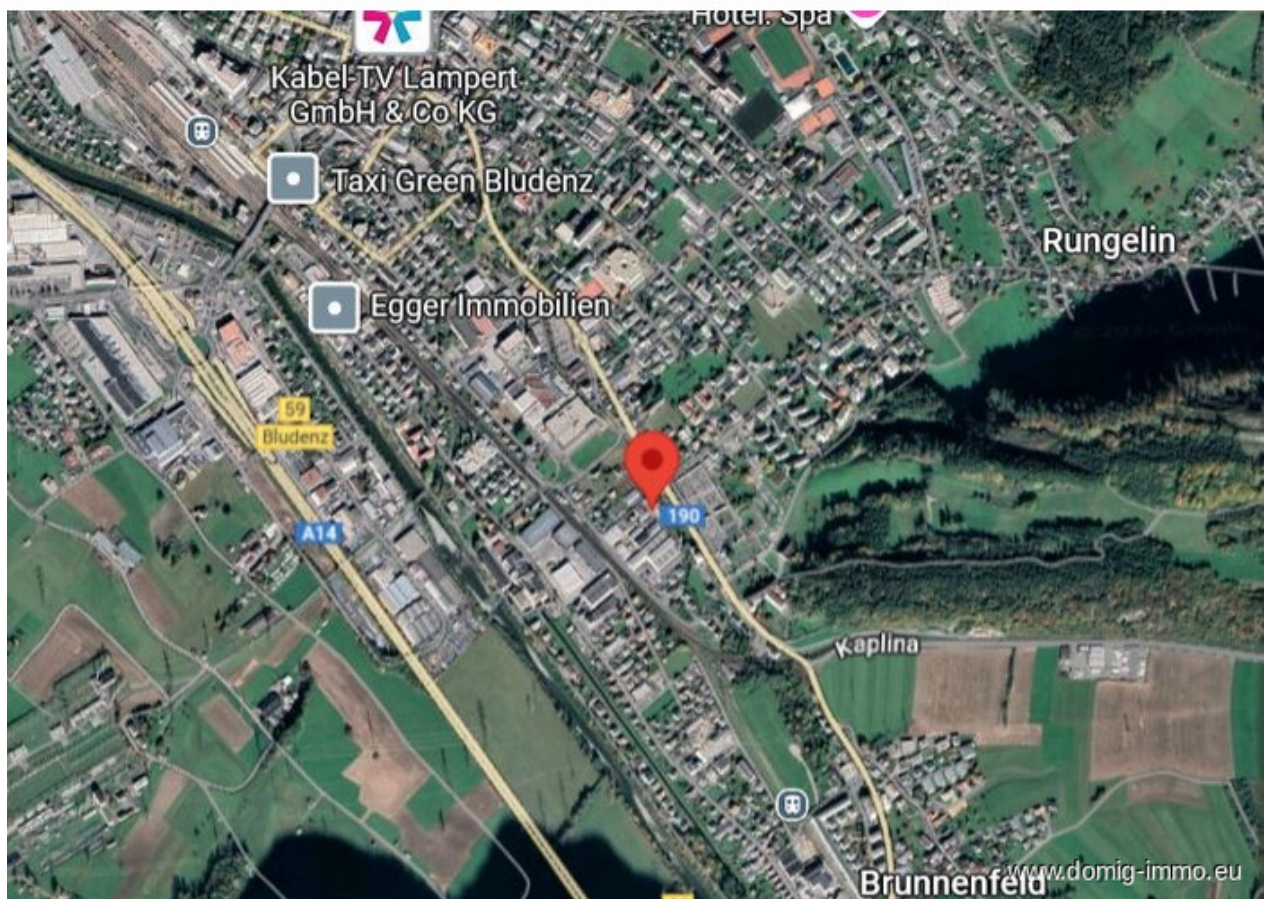
Lageplan 2/4



Lageplan 3/4



Lageplan 4/4



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Marc Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00435572401023  
[marc@domig-immo.at](mailto:marc@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)