

## Sicheres Anlageinvestment! Bürokomplex im Zentrum von Hohenems, langfristig vermietet!



Standort: 6845 Hohenems - Objektnummer: 1573

### Lage:

zentral  
direkt um Stadtzentrum  
Nähe Autobahn  
Nähe Bahnhof Hohenems  
bekannte Lage

### Sonstiges:

Die exklusive Fläche befindet sich in einer ausgezeichneten, hochfrequentierten Lage mitten in Hohenems. Sie begeistert durch Eleganz und hochwertige Ausstattung sowie einer flexiblen Raumeinteilung. (langfristig vermietet)

## Sicheres Anlageinvestment! Bürokomplex im Zentrum von Hohenems, langfristig vermietet!

Das Erdgeschoss verfügt über einen hellen Eingangsbereich mit verglasten Schiebetüren sowie eine offene Lobby. Das imposante Stiegenhaus führt Sie in das Obergeschoss, welches ebenso durch helle, einladende Räumlichkeiten überzeugt und über eine Vielzahl an Beratungsräumen verfügt, die individuell genutzt werden können.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen Toiletten zur Verfügung. Das Untergeschoss verfügt darüber hinaus über großzügige Lagerflächen und einem Tresorraum, da es sich um eine ehemalige Bankfiliale handelt. Die großzügige Fläche kann mit dem Bus oder zu Fuß vom Bahnhof aus erreicht werden und verfügt zusätzlich über fünf eigene Außenstellplätze, welche im Mietpreis enthalten sind.

Großzügige Werbeflächen und Schaufensterfronten sind ebenfalls vorhanden. Für die Fensterfront wurde ein Sicherheitsglas verbaut und das Gebäude verfügt über eine zusätzliche Alarmanlage, da es sich um eine ehemalige Bankfiliale handelt.

Gerne stellen wir Ihnen dieses exklusive Immobilienangebot in einem persönlichen Besichtigungstermin vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

### Gebäude:

- Etagen: KG, EG, 1.OG
- Gesamtfläche: ca. 703 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 553 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- EAW wird nachgereicht (Ölheizung)

Der Bürokomplex ist langfristig an das IFS Institut vermietet und bietet daher eine sehr gute und sicheres Investmentveranlagung für Investoren.

### Mietaufstellung:

- 15 Jahre Mietvertrag (5 Jahre Kündigungsverzicht + 12 Monate Kündigungsfrist)
- Kaltmiete monatlich: € 9.000.- (Netto exkl. USt.)
- Betriebskosten monatlich: ca. € 850.- (Netto exkl. USt., bezahlt Mieterseite)
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie)

Energieausweis HWB = 135 kWh/m<sup>2</sup> a (D)

### FINANZIERUNG:

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

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

---

Objekt-Art:	Bürohaus
Stellplätze:	5 PKW Abstellplätze stehen zur Verfügung
Gesamtfläche:	703 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	553 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil Saniert
HWB-Wert:	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Ölheizung
Extras:	Mietaufstellung: - 15 Jahre Mietvertrag (5 Jahre Kündigungsverzicht + 12 Monate Kündigungsfrist) - Kaltmiete monatlich: € 9.000.- (Netto exkl. USt.) - Betriebskosten monatlich: ca. € 850.- (Netto exkl. USt., bezahlt Mieterseite) - Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie)

---

**Kaufpreis:** € 2.280.000,-- zzgl. Nebenkosten

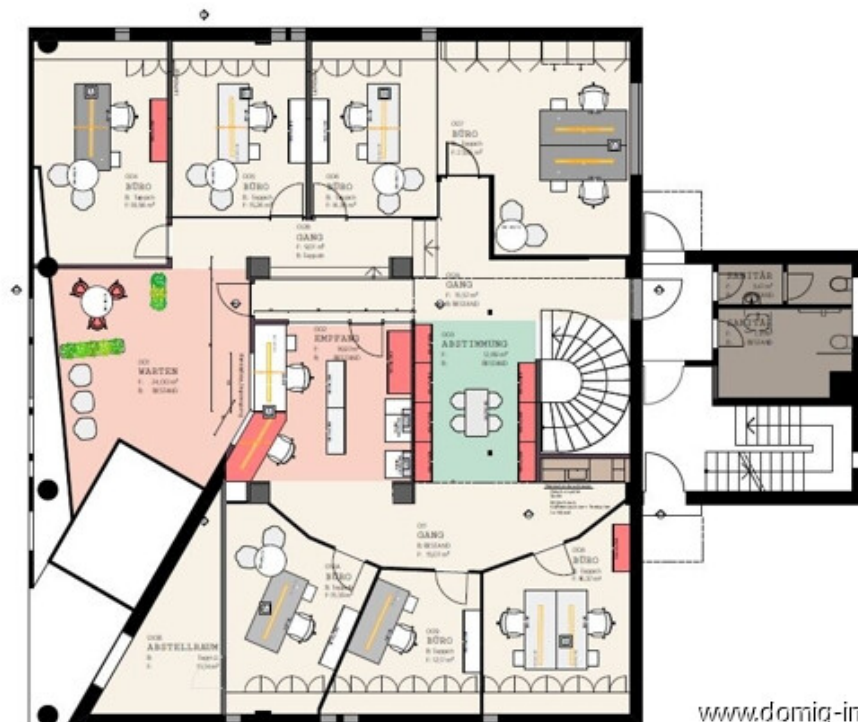
### Nebenkosten

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



Grundriss 1/2

2024-004 IFS: BÜROAUSBAU // EHEM. VOLKSBANK \_ EG+0G  
Belegungsplan EG-V1



Grundriss 2/2

2024-004 IFS: BÜROAUSBAU // EHEM. VOLKSBANK \_ EG+0G  
Belegungsplan OG-V1



Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Titelbild



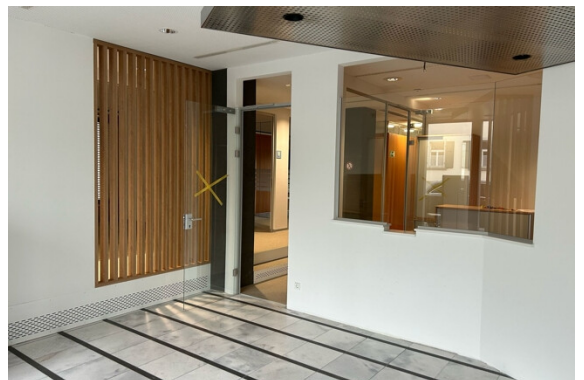
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich

Bildergalerie 2/3



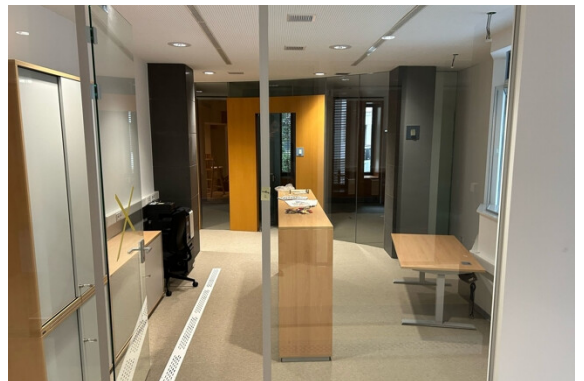
Zugang



Büroflächen



Büroräumlichkeiten



Büroräumlichkeiten



Küche



Gangbereich

Bildergalerie 3/3



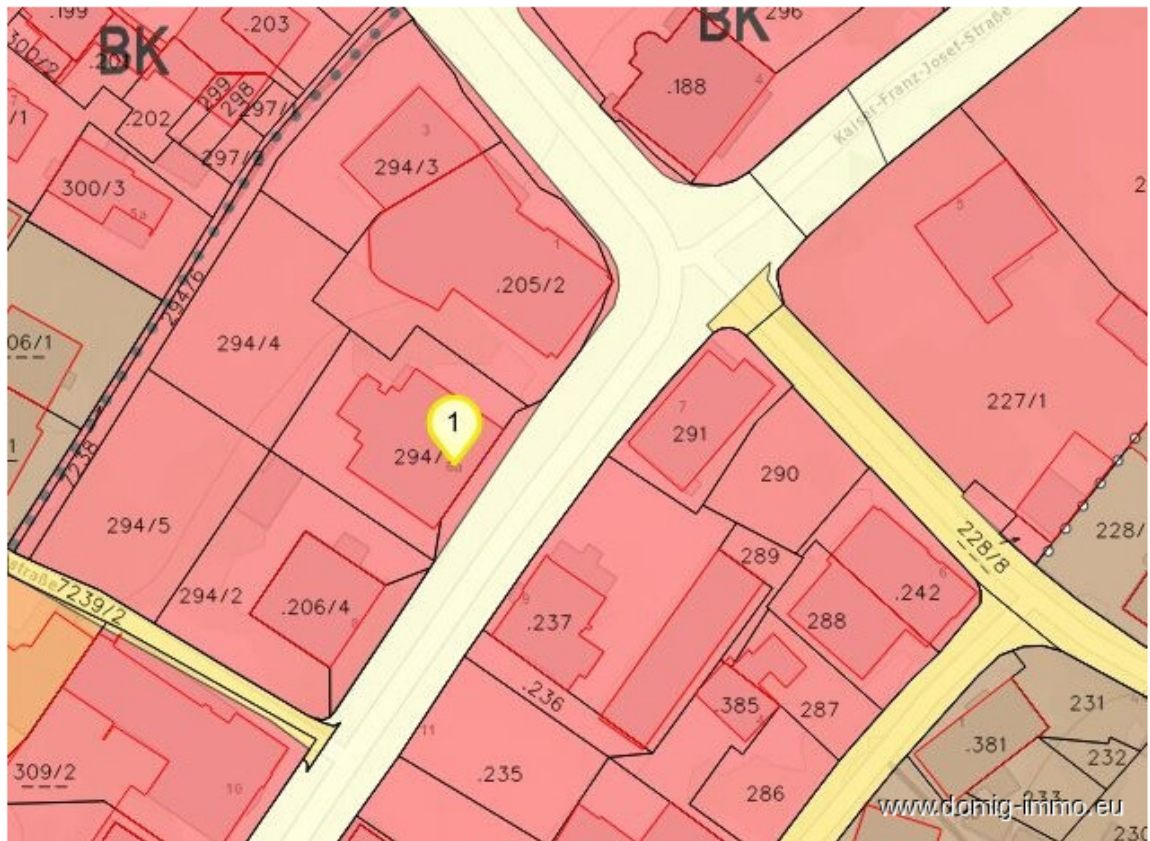
Büorräumlichkeiten



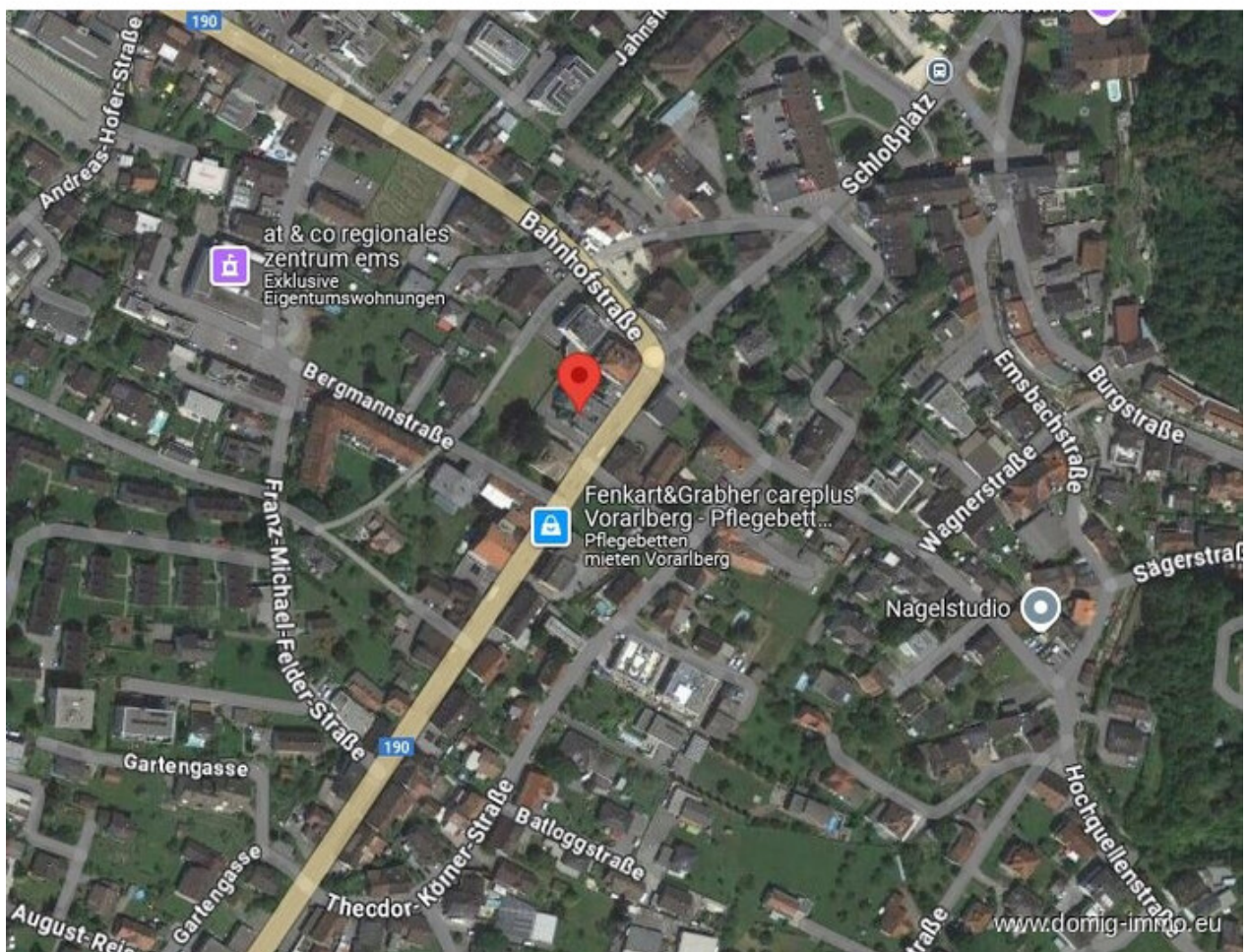
Büorräumlichkeiten



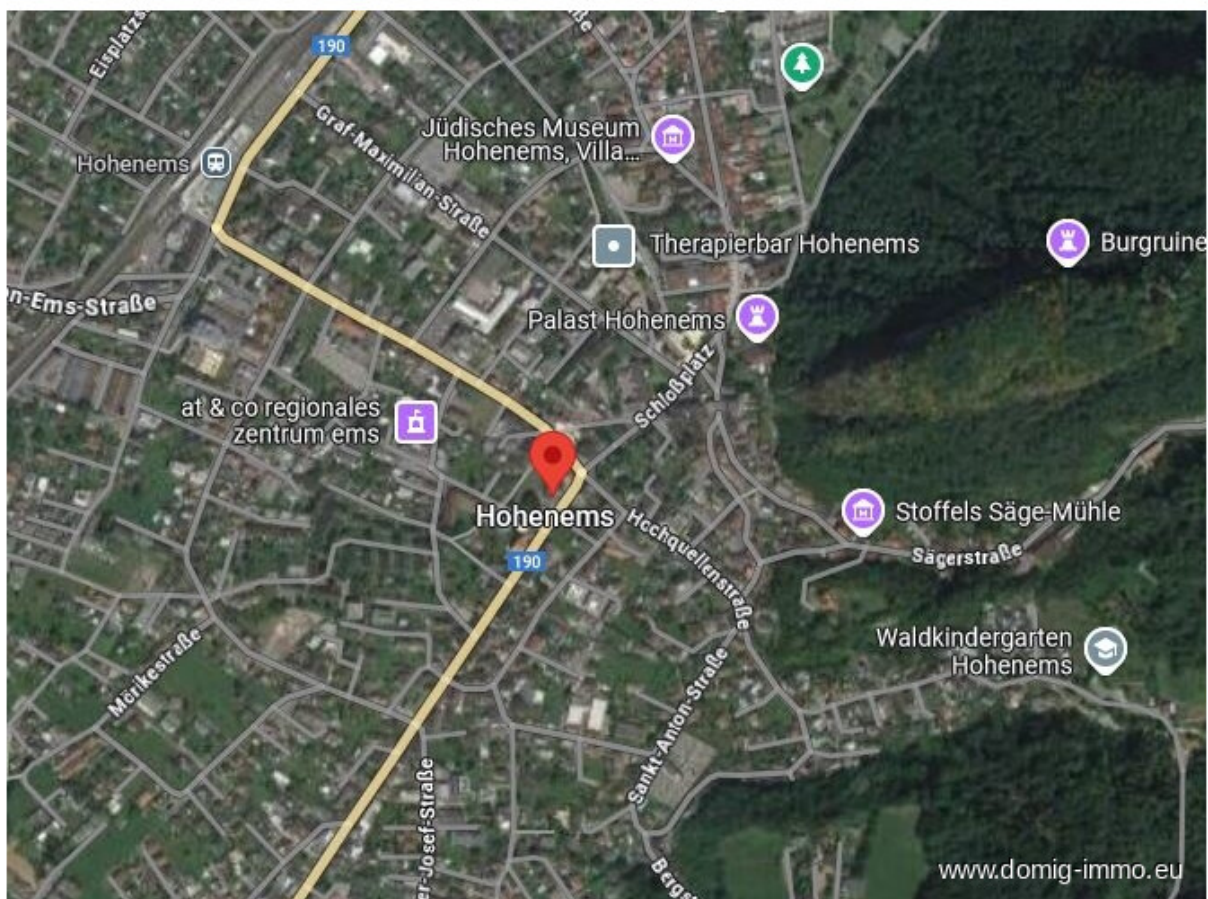
Lageplan 2/4



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)