

# Sicheres Anlageinvestment! Bürokomplex im Zentrum von Hohenems, langzeitig 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, hochfrequentieren Lage mitten in Hohenems. Sie begeistert durch Eleganz und hochwertige Ausstattung sowie einer flexiblen Raumeinteilung. (langfristig vermietet)



# Sicheres Anlageinvestment! Bürokomplex im Zentrum von Hohenems, langzeitig 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, 1.0G
Gesamtfläche: ca. 703 m²
Nutzfläche: ca. 553 m²
Kellerfläche: ca. 150 m²

- 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)
- Kaution: 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 m²
Nutzfläche:	553 m²
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil/Voll Renoviert
HWB-Wert:	135.00 kWh/m²a
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)  - Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie)

Kaufpreis: auf Anfrage

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

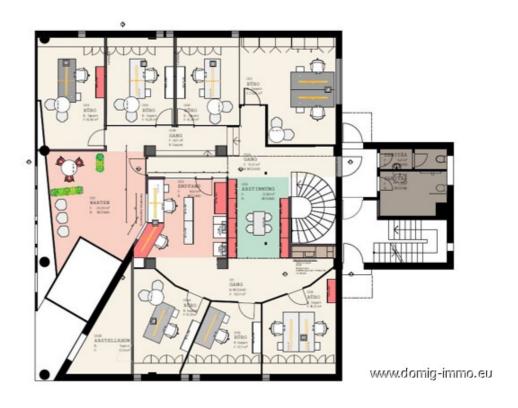
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.





## 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



Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



# Bildergalerie 2/3



Zugang



Büroflächen



Büroräumlichkeiten



Büroräumlichkeiten



Küche



Gangbereich



## Bildergalerie 3/3



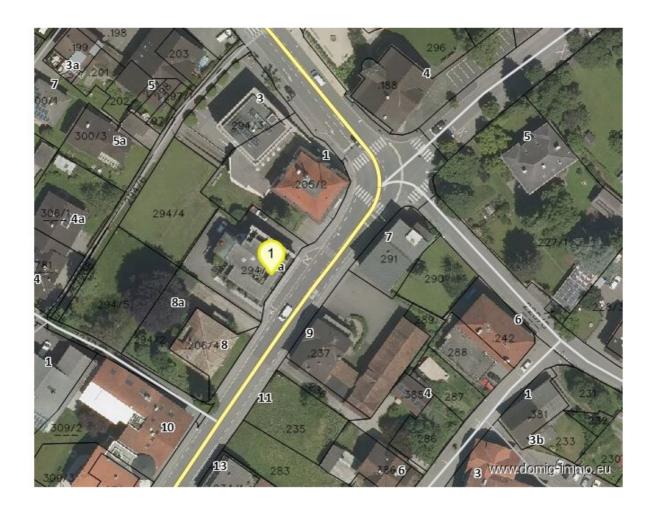
Büroräumlichkeiten



Büroräumlichkeiten

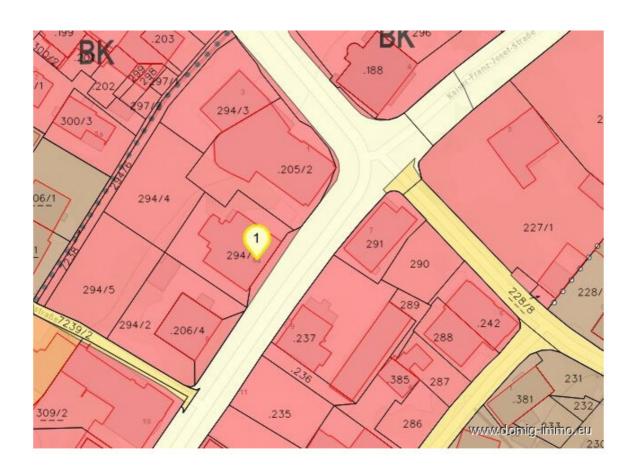


## Lageplan 1/4



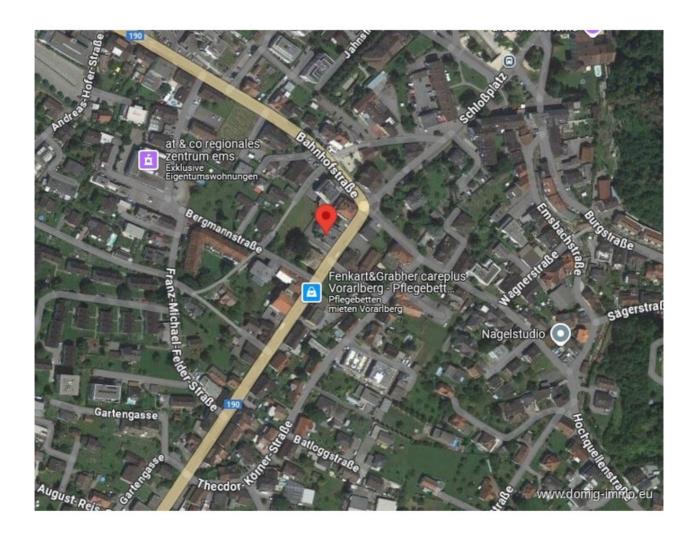


Lageplan 2/4



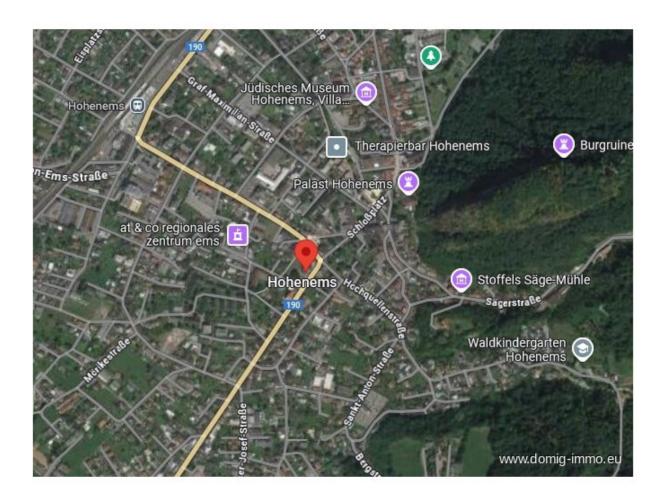


Lageplan 3/4





## Lageplan 4/4





### Anfahrtsskizze



Office Dornbirn: Moosmahdstr. 42 A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien Zentrale

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich T: +43 5572 401023 office@domig-immo.at



Marc Domig Ihr Ansprechpartner

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich M: 00435572401023 marc@domig-immo.at

www.domig-immo.eu