
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, hochfrequentierter 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.OG
- Gesamtfäche: 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 Bruttonomatsmieten (Bankgarantie)

Energieausweis HWB = 135 kWh/m² 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 ²
Nutzfläche:	553 m ²
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil Saniert
HWB-Wert:	135.00 kWh/m ² 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) - Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie)

Kaufpreis: € 2.300.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

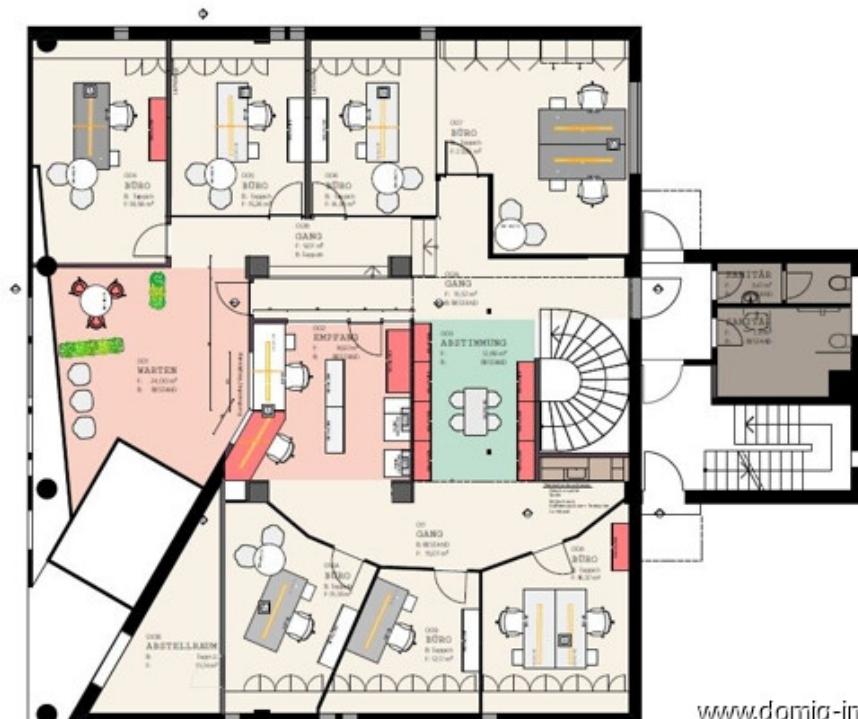
1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2

2024-004 IFS: BÜROAUSBAU // EHEM. VOLKSBANK – EG+OG
 Belegungsplan EG - V1



www.domig-immo.eu

Grundriss 2/2

2024-004 IFS: BÜROAUSBAU // EHEM. VOLKS BANK _ EG+OG
Belegungsplan OG-V1



www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/3



Titelbild



Außenansicht



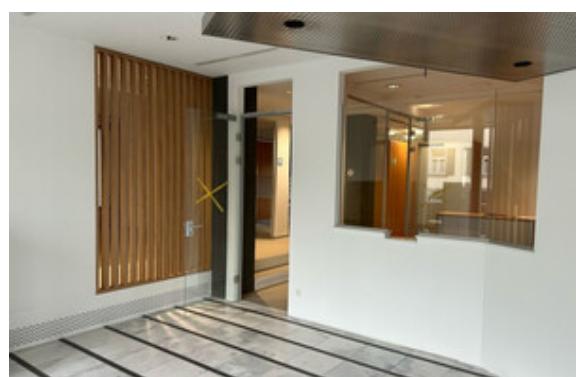
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich

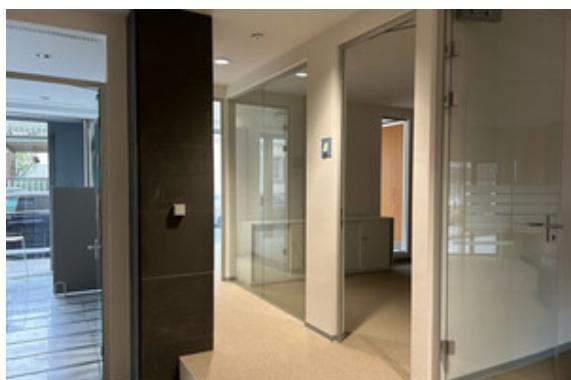
Bildergalerie 2/3



Zugang



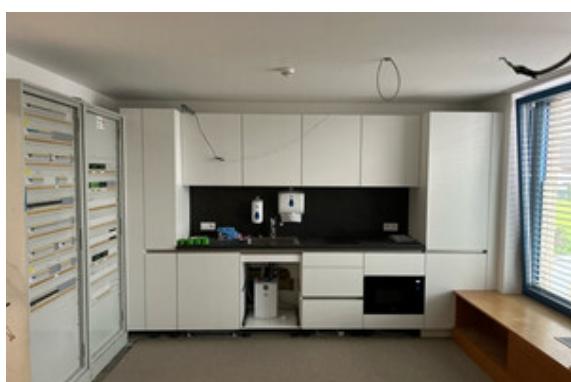
Büroflächen



Büroräumlichkeiten



Büroräumlichkeiten



Küche



Gangbereich

Bildergalerie 3/3

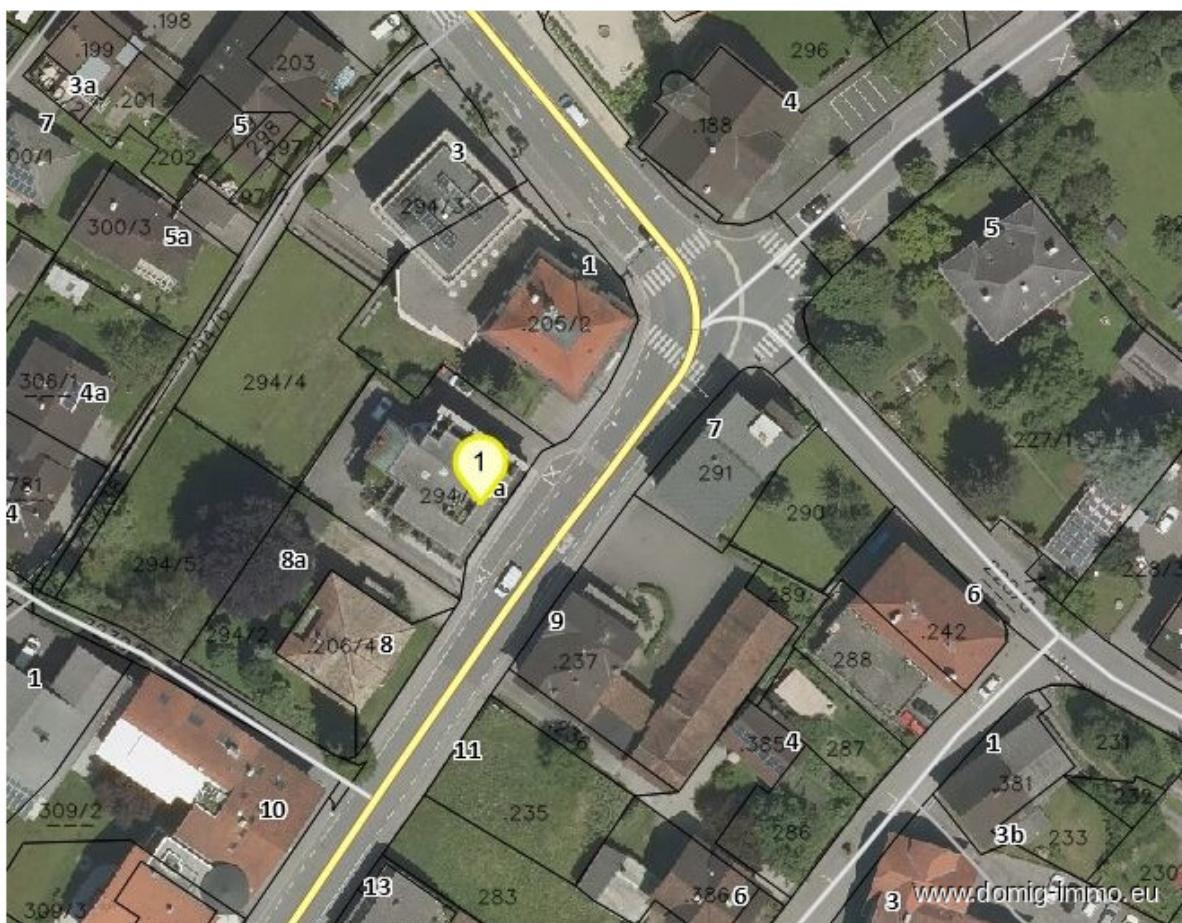


Büroräumlichkeiten

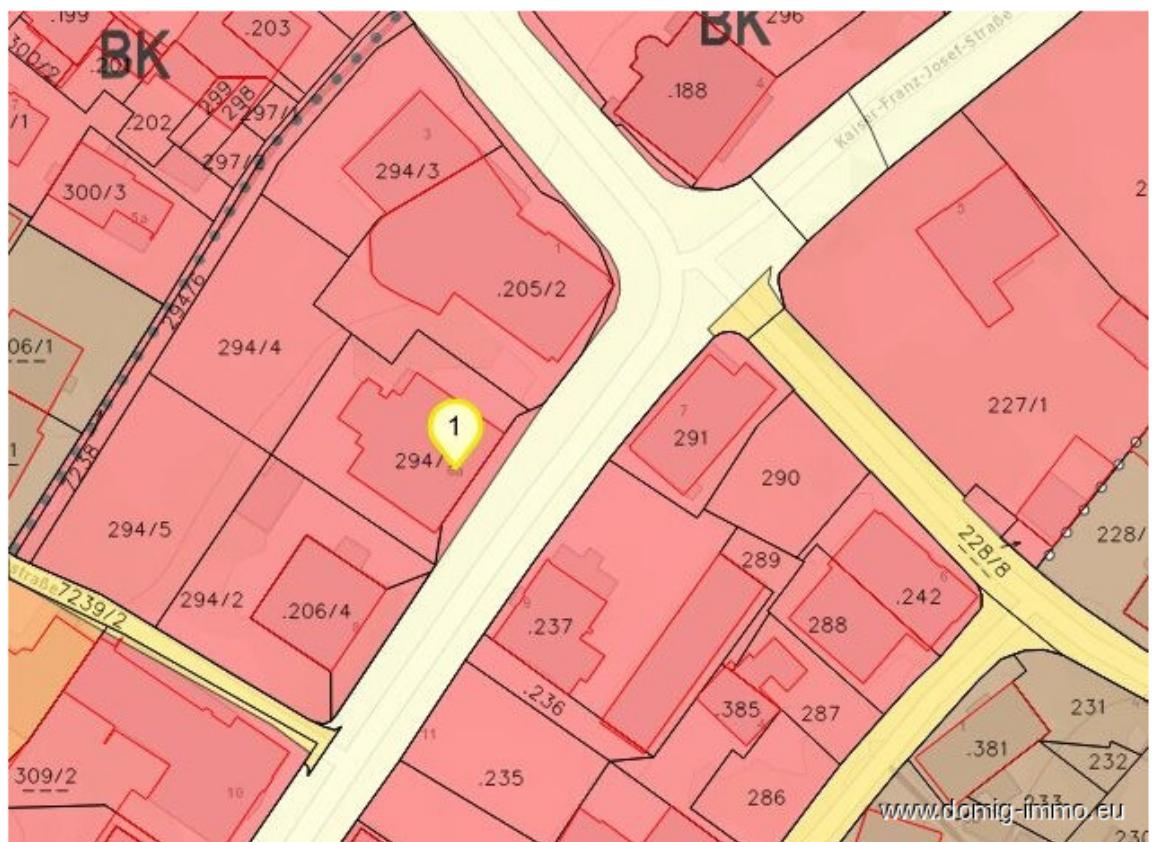


Büroräumlichkeiten

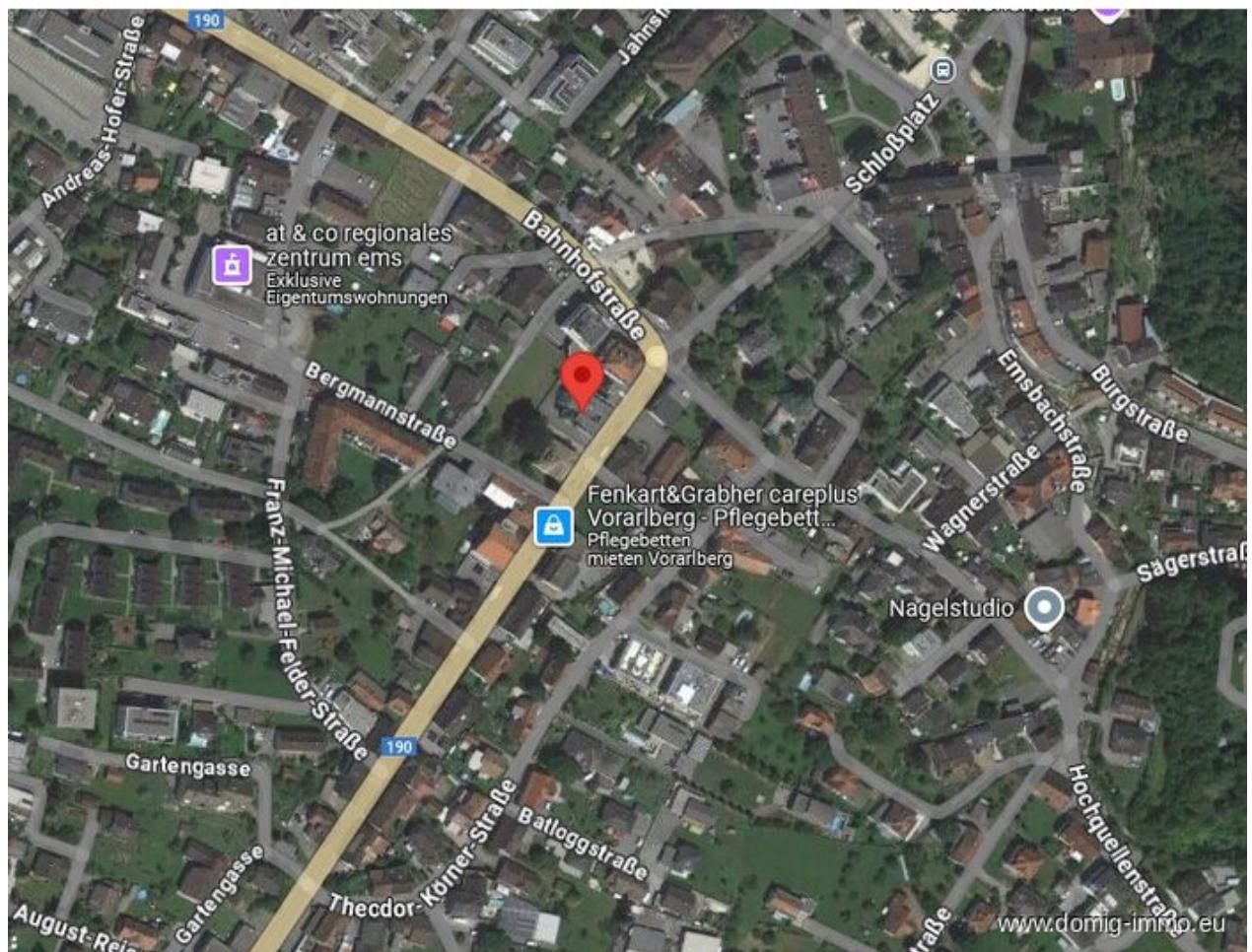
Lageplan 1/4



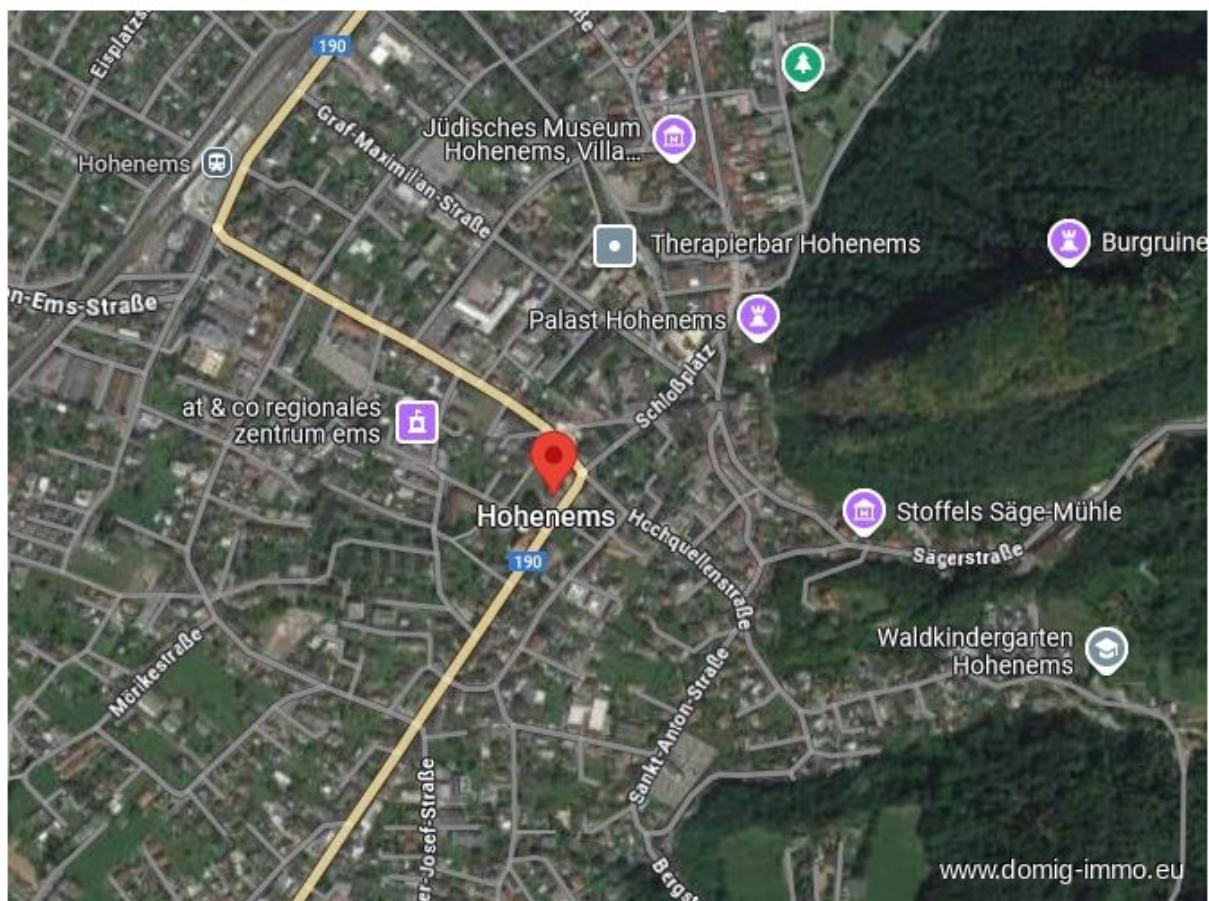
Lageplan 2/4



Lageplan 3/4



Lageplan 4/4



Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahlstr. 42
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien
Zentrale

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



Marc Domig
Ihr Ansprechpartner

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

www.domig-immo.eu