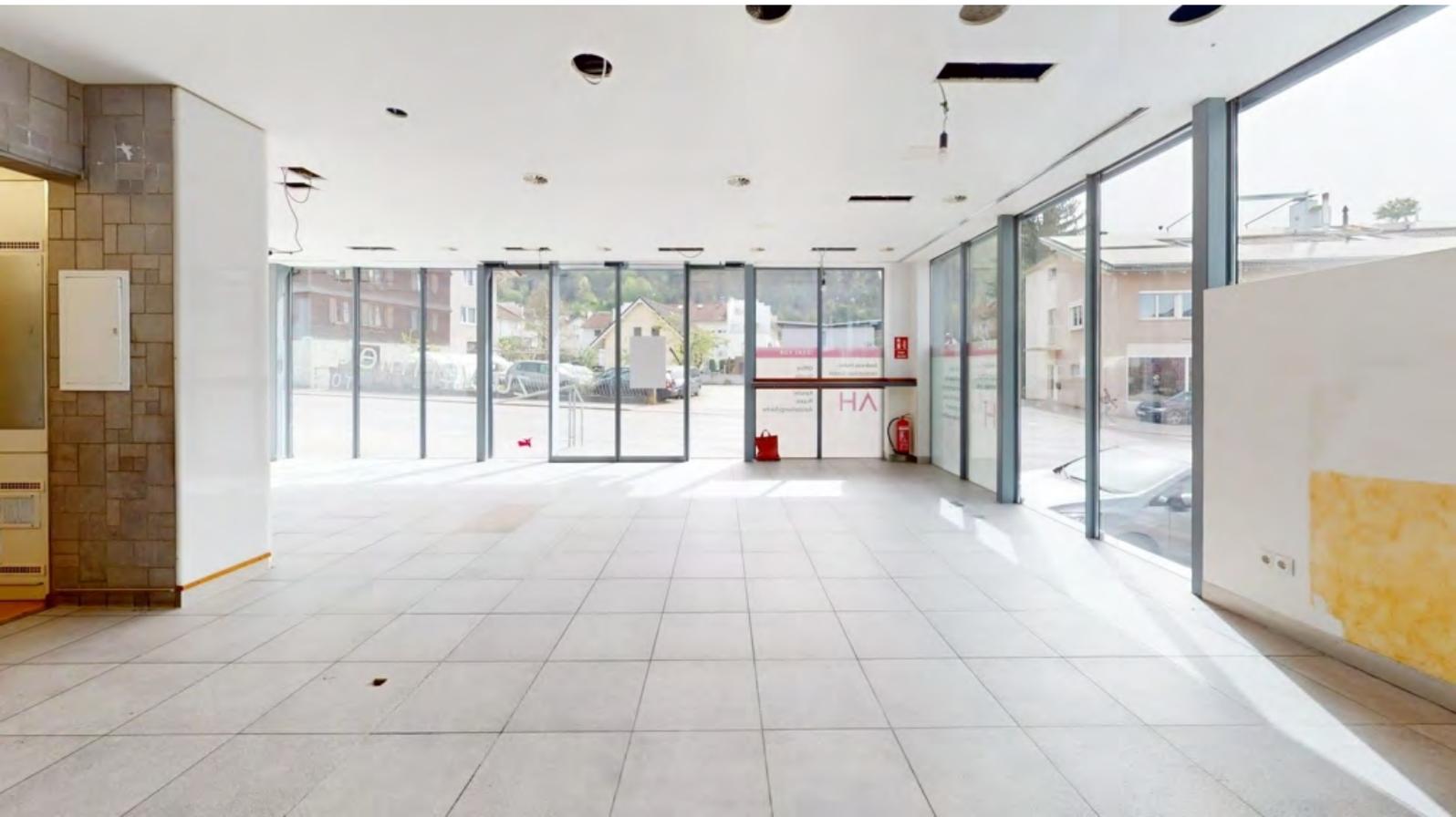


# Flexible Räume an stark frequentierter Lage in Dornbirn

Objekt: ah-immo-1099 | Haselstauderstr. 11 |  
6850 Dornbirn | Preis auf Anfrage



Zuhause ist nicht da  
wo der Schlüssel passt,  
sondern da, wo  
das Herz sich wohl fühlt.



**Ihre Ansprechpartnerin**  
Bettina Lydia Engelhardt  
T 05577 93080-205  
b.engelhardt@ah.at

## Beschreibung

Bereit für eine neue Herausforderung?

Für Start-ups, Durchstarter, Ideenumsetzer und für alle, die gesehen werden wollen :-)

Willkommen in diesem hellen Verkaufsraum mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Bereich finden Sie einen Raum mit Waschbecken sowie einen weiteren mit zwei WCs. Einst beheimatete diese Fläche eine stark frequentierte Bäckerei. Heute bietet sie Ihnen ein Ambiente voller Flair und Charme für Ihre Kunden und Gäste.

Lassen Sie den Raum zu einem Erlebnis werden als:

Office, Studio, Verkaufsraum, Kanzlei, Praxis, Atelier, Ausstellungsfläche, Studio u.a.

2 Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude.

Mietpreis: 1.300,00 Netto zuzüglich Betriebskosten und Nebenkosten

## Lage

Hohe Frequenz an der Haselstauderstraße (dem Zubringer für das Stadtviertel, Bregenzerwald, Achrain). Hervorragende Anbindung zur A14.

## Highlights

- Hohe Sichtbarkeit an der Landesstraße
- Barrierefreier Zugang
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Raumaufteilung
- Raumhofschaufenster
- Nähe Autobahnanschluss Dornbirn Nord

## Ansprechpartner

Interesse? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Bettina Lydia Engelhardt

05577 93080-205

b.engelhardt@ah.at

Nützen Sie die Gelegenheit und starten Sie jetzt unseren 360° Rundgang!

## Daten

<b>Heizsystem</b>	Gas
<b>Haustechnik</b>	Zentralheizung
<b>Nutzfläche</b>	90,30 m <sup>2</sup>
<b>Hauptmiete (exkl. USt)</b>	1.300,00 €
<b>Hauptmiete USt</b>	260,00 €
<b>Miete gesamt (inkl. USt)</b>	auf Anfrage
<b>Betriebskosten (exkl. USt)</b>	auf Anfrage
<b>Betriebskosten (inkl. USt)</b>	300,00 €
<b>Bruttomonatsmiete</b>	auf Anfrage
<b>Einmalkosten</b>	Alle Kosten verstehen sich inkl. 20 % MwSt.  € 6.500,00 Kautions (Überweisung) 2 BMM Maklercourtage zzgl. Vergebührung beim Finanzamt + Vertragskosten
<b>Objektart</b>	Büro/Praxen
<b>Objektyp</b>	Bürofläche
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Mietdauer</b>	5 Jahre
<b>Baujahr/Erstbezug</b>	2003
<b>HWB</b>	61 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Heller offener Bereich mit praktischem Fliesenboden



Grosse Schaufensterfront



Atelier, Büro oder Verkaufsraum



Einrichtung ehemalige Bäckerei



Raum 2 mit grossem Waschbecken



Raum 2 Richtung Fenster



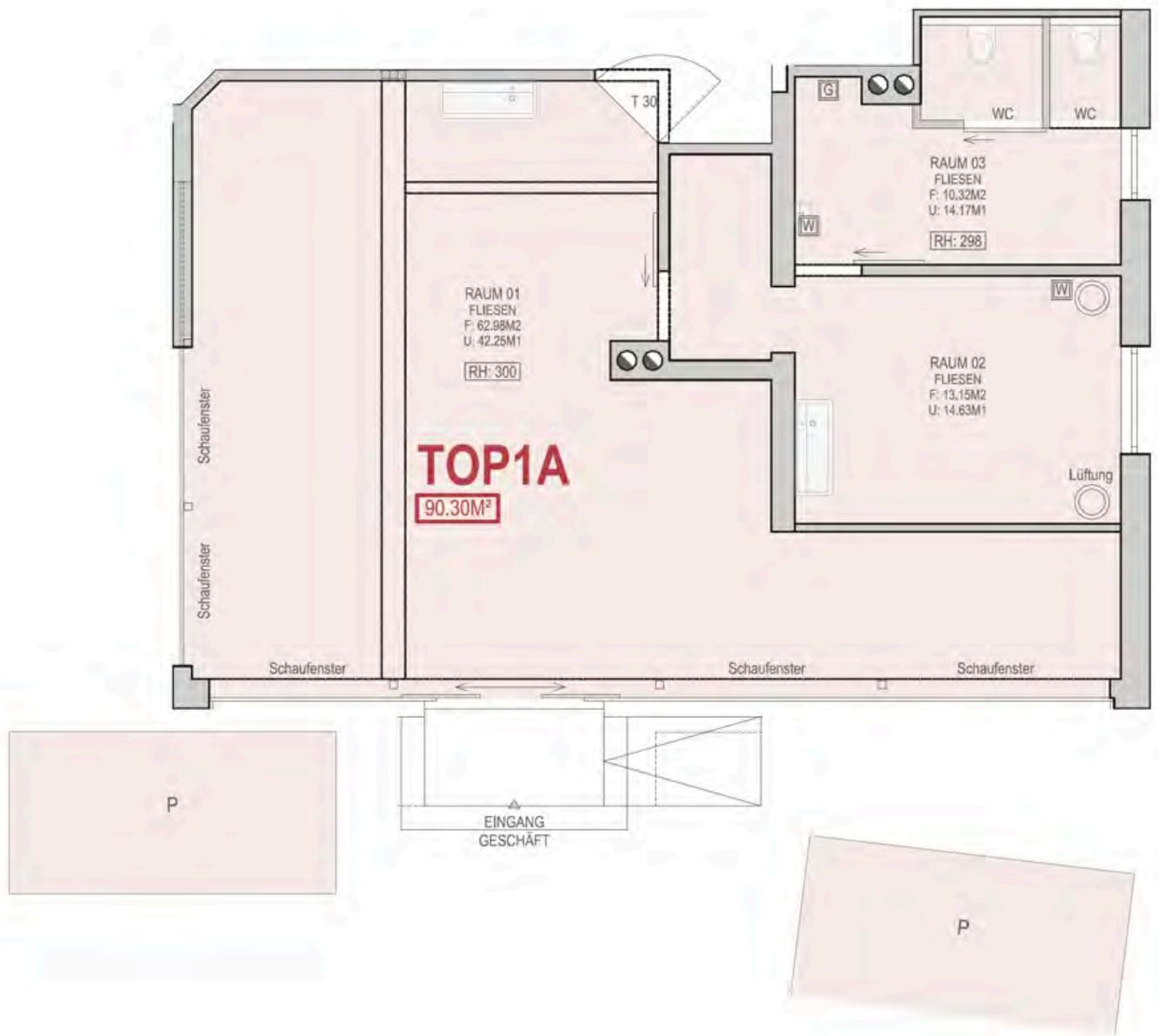
Raum 3 mit kleinem Waschbecken



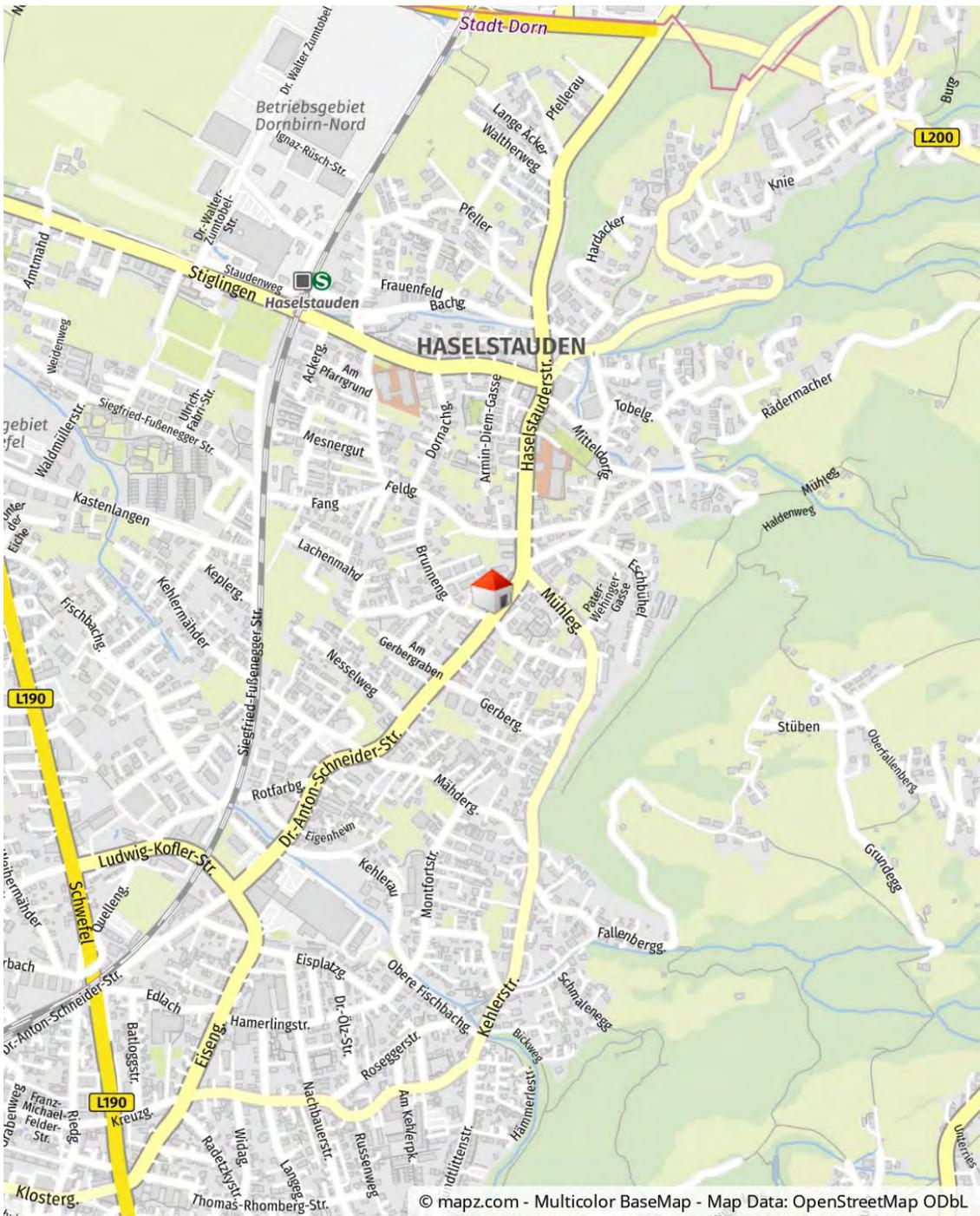
Zugang zu den WCs



Überdachter Eingang mit Rampe für Kinderwagen oder Rollstuhlfahrer



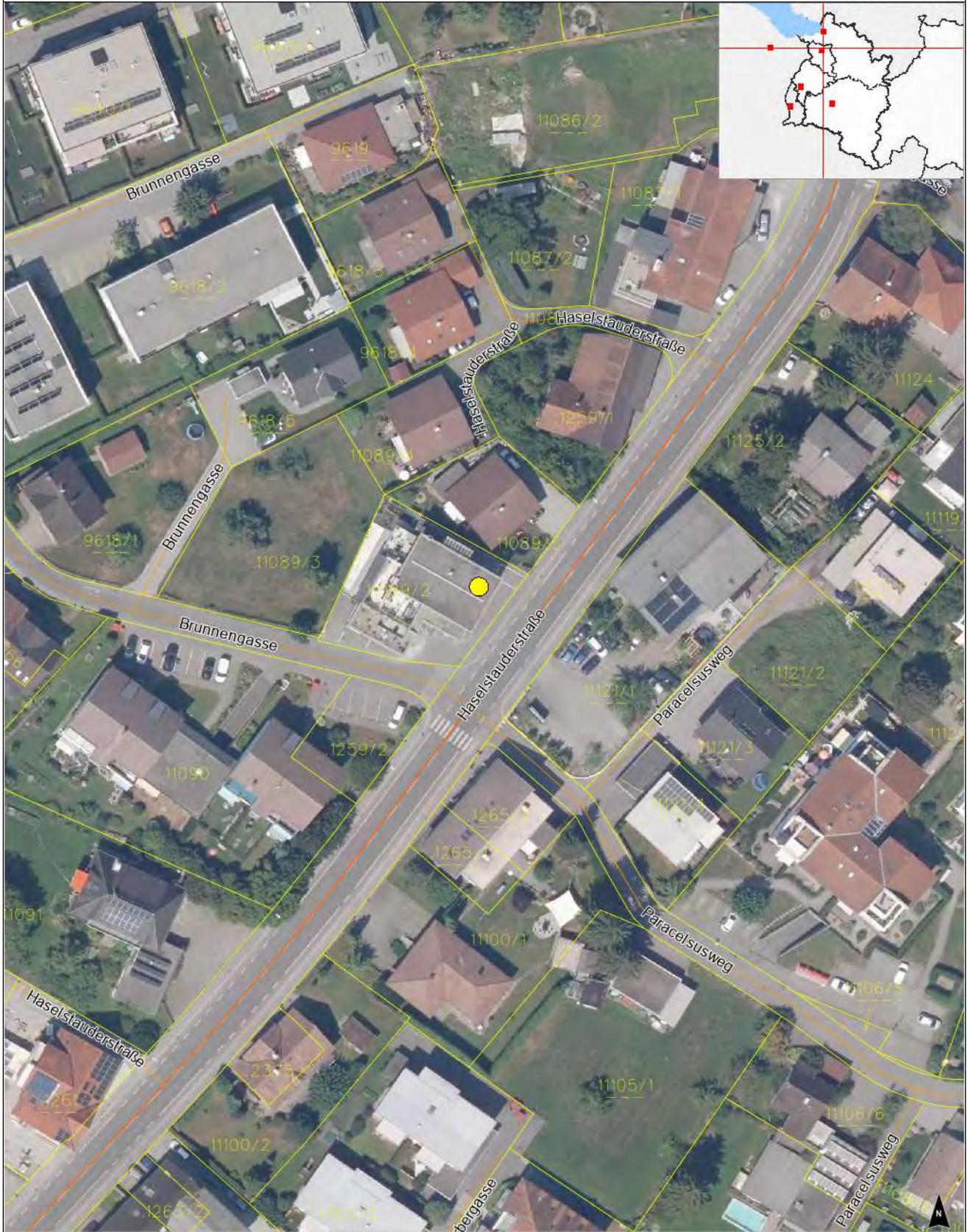
Grundriss



Lageplan

rechts: -43746; hoch: 254468

rechts: -43574; hoch: 254468



Quellen: Land Vorarlberg - LYA, BEV (DKM:01.10.2019, ÖK, Urmappe, Österreichisches Adressregister)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -43746; hoch: 254240

rechts: -43574; hoch: 254240

Karte erstellt am: 10.02.2020

Objekt	Haselstauderstrasse 11, Dornbirn - Top 1B		
Gebäude (-teil)	Top 1B Gewerbe	Baujahr	1956
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	2018
Straße	Haselstauderstrasse 11	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	11089/2	Seehöhe	440 m

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB <sub>Ref.</sub> kWh/m <sup>2</sup> a	PEB kWh/m <sup>2</sup> a	CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> x/y
<b>A++</b>	10	60	8	0,55
<b>A+</b>	15	70	10	0,70
<b>A</b>	25	80	15	<b>A 0,80</b>
<b>B</b>	<b>B 47</b>	160	30	1,00
<b>C</b>	100	220	50	1,75
<b>D</b>	150	<b>D 267</b>	<b>D 43</b>	2,50
<b>E</b>	200	340	60	3,25
<b>F</b>	250	400	70	4,00
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Unser Credo:  
Der Weg zum **guten Deal**  
führt immer über  
**guten Stil.**



#### **Guter Stil**

Wir verstehen persönliche Anliegen und sind in der Lage, individuelle Lösungen anzubieten. Die beste Lösung ist es, wenn Kopf und Bauch derselben Meinung sind.

#### **Guter Deal**

Wir betrachten Höchstpreis und Höchstwert prinzipiell als zwei Paar Schuhe, denn der Höchstpreis ist nicht automatisch der Bestpreis.

#### **AH-Immobilienervice**

- Immobilie verkaufen
- Immobilie kaufen
- Immobilie vermieten
- Immobilie erben
- Immobilie finanzieren
- Wohnen im Alter
- Investor:innenberatung