



BETRIEBSLIEGENSCHAFT IN BESTER LAGE ZU VERKAUFEN

LUSTENAU ▪ GLASERWEG

Beschreibung

LUSTENAU □ GLASERWEG

DATEN

- Liegenschaft GSTNRn 5340/4 in EZ 7124 – 1.461 m²
- Katastralgemeinde Lustenau: 5338/1 in EZ 6124 – 2.357 m²
5338/2 und 5339 in EZ 1102 – 3.785 m²
- Grundstücksfläche in Summe: 7.603 m²
- weitere Grundstücksfläche: ein zusätzliches Grundstück mit ca. 2.000 m² kann ebenfalls erworben werden (d.h. Gesamtfläche = ca. 9.600 m²)
- Mieterlöse: jährlich ca. € 275.000,-
- Widmung: BB-I Baufläche Betriebsgebiet I sowie FF Freifläche Freihaltegebiet (Sonderwidmung)
- Bebauungsplan: Liegenschaften nicht beinhaltet
- Dienstbarkeiten/Lasten: siehe Grundbuchsäusüge
- Zufahrt: öffentliches Gut
- Stromversorgung: Netz der Vorarlberg Netz AG
- Versorgungsl. Ab- und Wasser: öffentliche Leitungsnetze der Gemeinde Lustenau

KAUFPREIS

Kaufpreis auf Anfrage

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

je nach Verbrauch

NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung
- Vermittlungshonorar

Fotos und Pläne zur Verfügung gestellt von der Verkäuferseite.

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

LAGE- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

Der Wirtschaftsstandort Vorarlberg zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Als stark exportorientiertes Bundesland ist Vorarlberg eng mit der globalen Wirtschaft verflochten. Dadurch profitiert der Wirtschaftsstandort von einer hohen Branchenvielfalt und einer breiten Vielfalt der verschiedensten Wirtschaftsbereiche. Vorarlberg verfügt über einen leistungsfähigen industriellen Kern, ein wettbewerbsfähiges Gewerbe und Handwerk sowie einen innovativen und kreativen Dienstleistungssektor. Die Diversität und Branchenvielfalt sind die wesentlichen Stärken des Wirtschaftsstandorts Vorarlberg und zentraler Faktor für die Resilienz der Vorarlberger Wirtschaft.

In bester Lage im Nordwesten Vorarlbergs liegt dieses ideal erschlossene Betriebsareal. In unmittelbarer Nähe ist ein Autobahn-Vollanschluss gegeben. Daher sind die Ballungsräume Zürich, München und Mailand in wenigen Fahrstunden erreichbar. Die Qualität dieser repräsentativen Liegenschaften bietet somit für viele Firmenstandorte wesentliche Vorteile.

Die zu Verkauf stehenden Liegenschaften haben eine Gesamtfläche von 7.603 m² lt. Grundbuchsäzügen und besitzen eine BB I Widmung (sowie eine FF-Widmung mit Sonderwidmung). Mit der Widmung BB I versehenen Betriebsgebiete (Auszug aus dem Raumplanungsgesetz) sind gewerbliches Betriebsgebiete, in dem „nicht wesentlich störende Betriebsanlagen“ angesiedelt werden dürfen. Erlaubt sind Betriebe, die keine starken Emissionen, Lärm oder Gerüche verursachen. Auch betriebsnotwendige Wohnungen für Aufsichts- oder Wartungspersonal sind erlaubt, sowie infrastrukturelle und soziale Einrichtungen für die dort Beschäftigten (z. B. Kantine, Sanitärräume).

In Betriebsgebieten Kategorie I dürfen nicht errichtet werden:

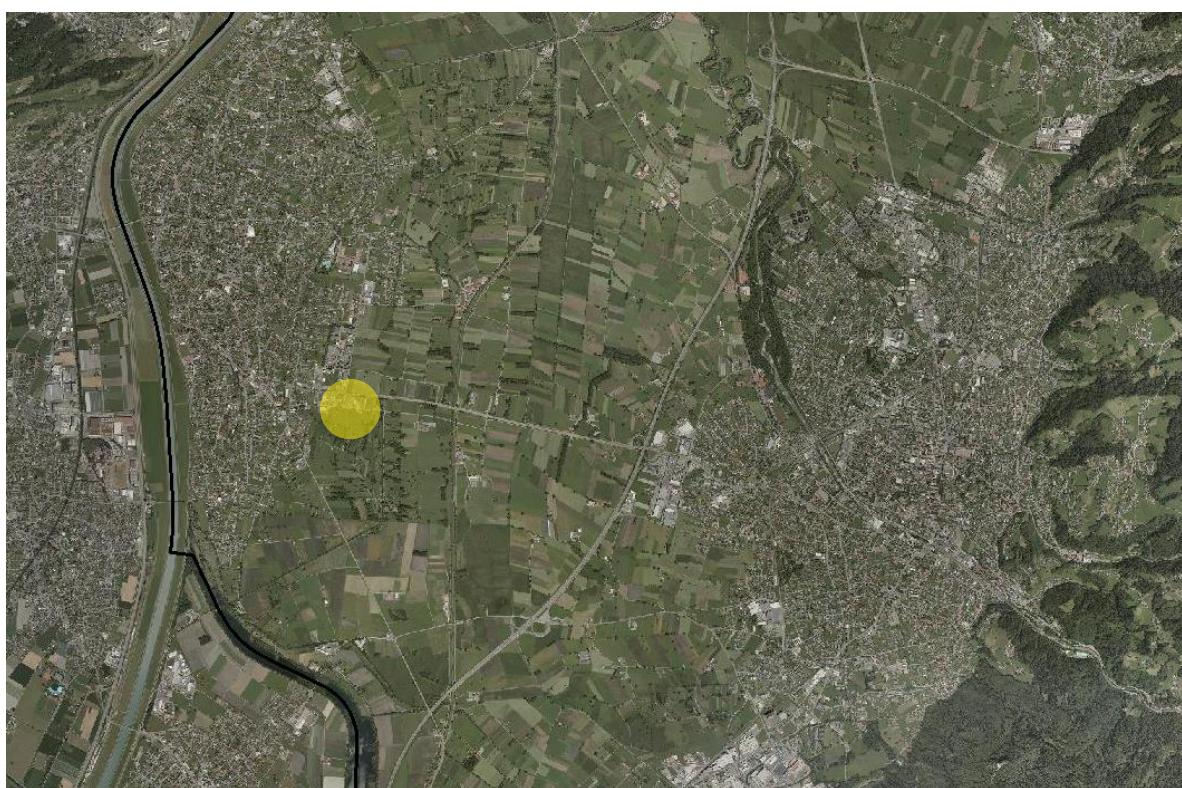
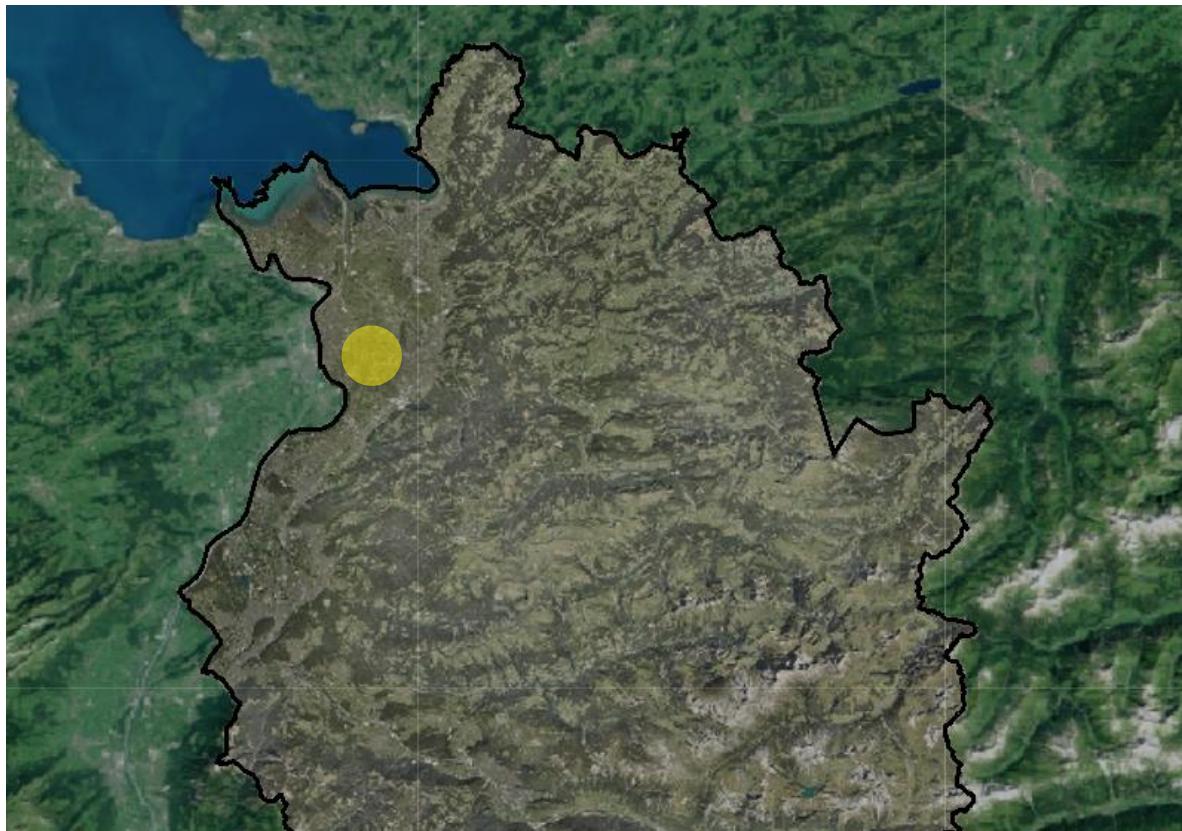
- Wohnbauten für allgemeine Wohnnutzung (außer Personalwohnungen)
- Sport- oder Freizeiteinrichtungen
- großflächiger Handel

Die Gemeinde Lustenau verfügt in diesem Bereich über keinen Bebauungsplan - es sind Gespräche mit der Gemeinde bei der Planung von Neubauten auf den Liegenschaften zu führen.

Auf den Grundstücken befinden sich ein Bürohaus ca. 340 m², eine Halle (inkl. Büro) ca. 700 m², ein überdachter Bereich ca. 200 m² und große Freibereiche. Neben der Halle befindet sich auch eine Tankstelle. Die Halle wurde ca. 1986, das Bürohaus und das Flugdach wurden ca. 2003 errichtet. Das Freigelände ist z.T. befestigt und wird als Lager- bzw. Parkplatz sowie als Rangierflächen verwendet. Das Areal ist vollständig mit Betonmauer bzw. eingefasst.

Derzeit wird ein jährlicher Mieterlös von ca. € 211.000,- erzielt – bei einer Vollvermietung des Areals ist eine Gesamt-Jahresmiete von ca. € 275.000,- erreichbar.

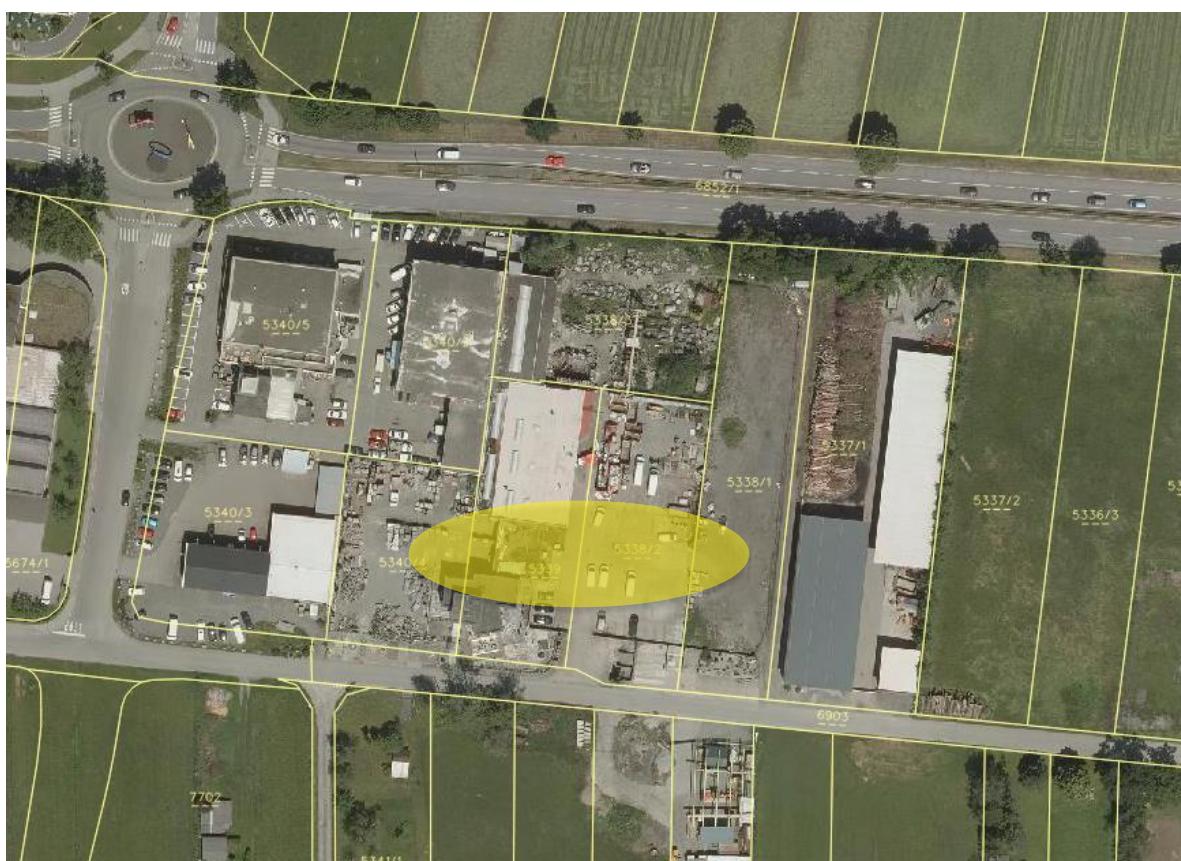
PI



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

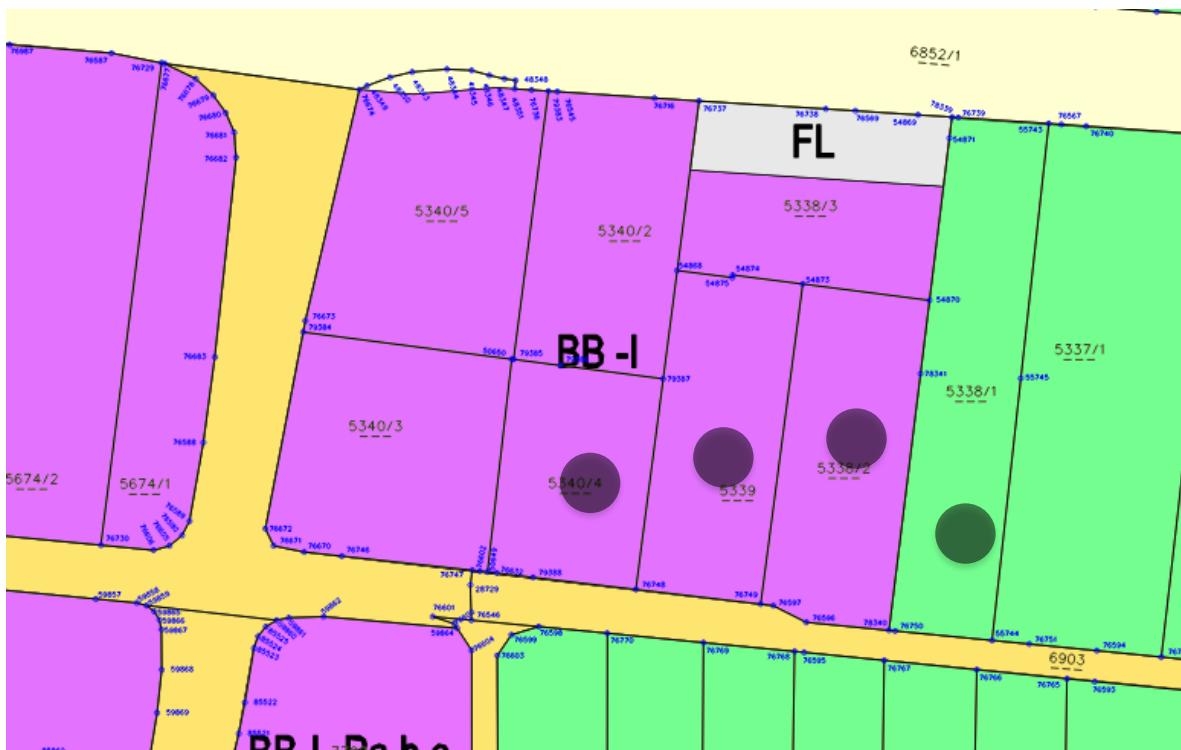
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

P1



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

PI



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

PI



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



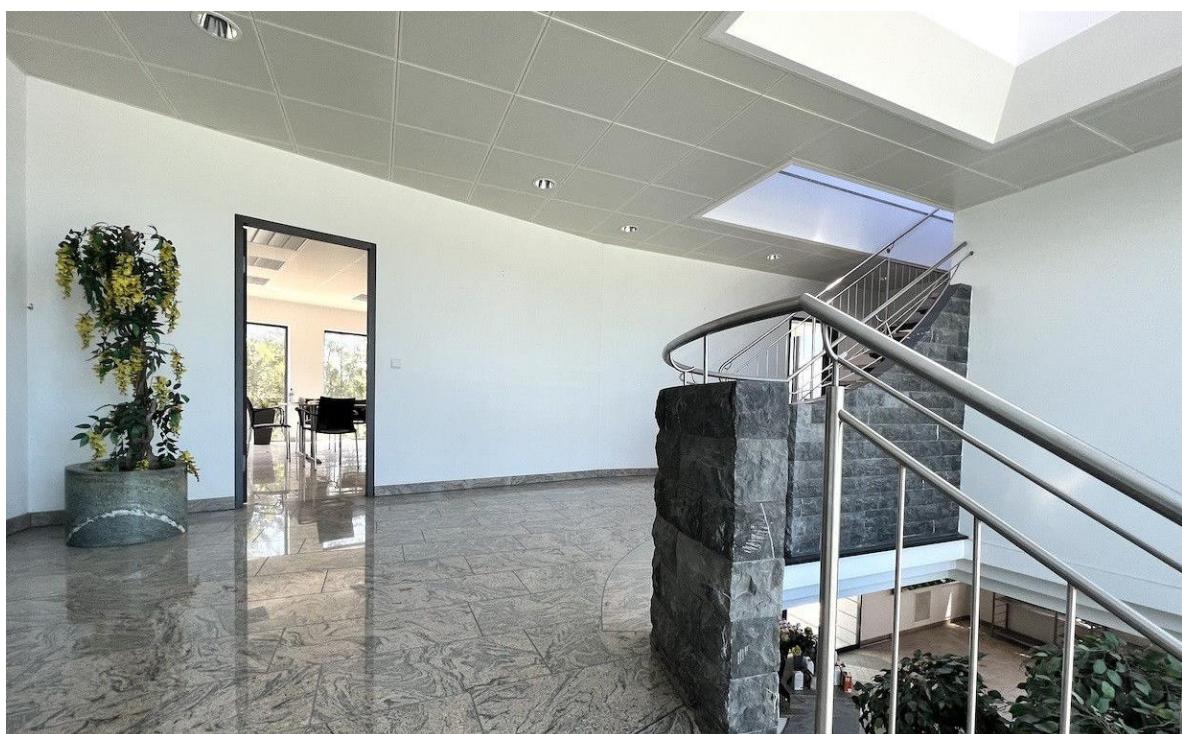
Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

PI



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



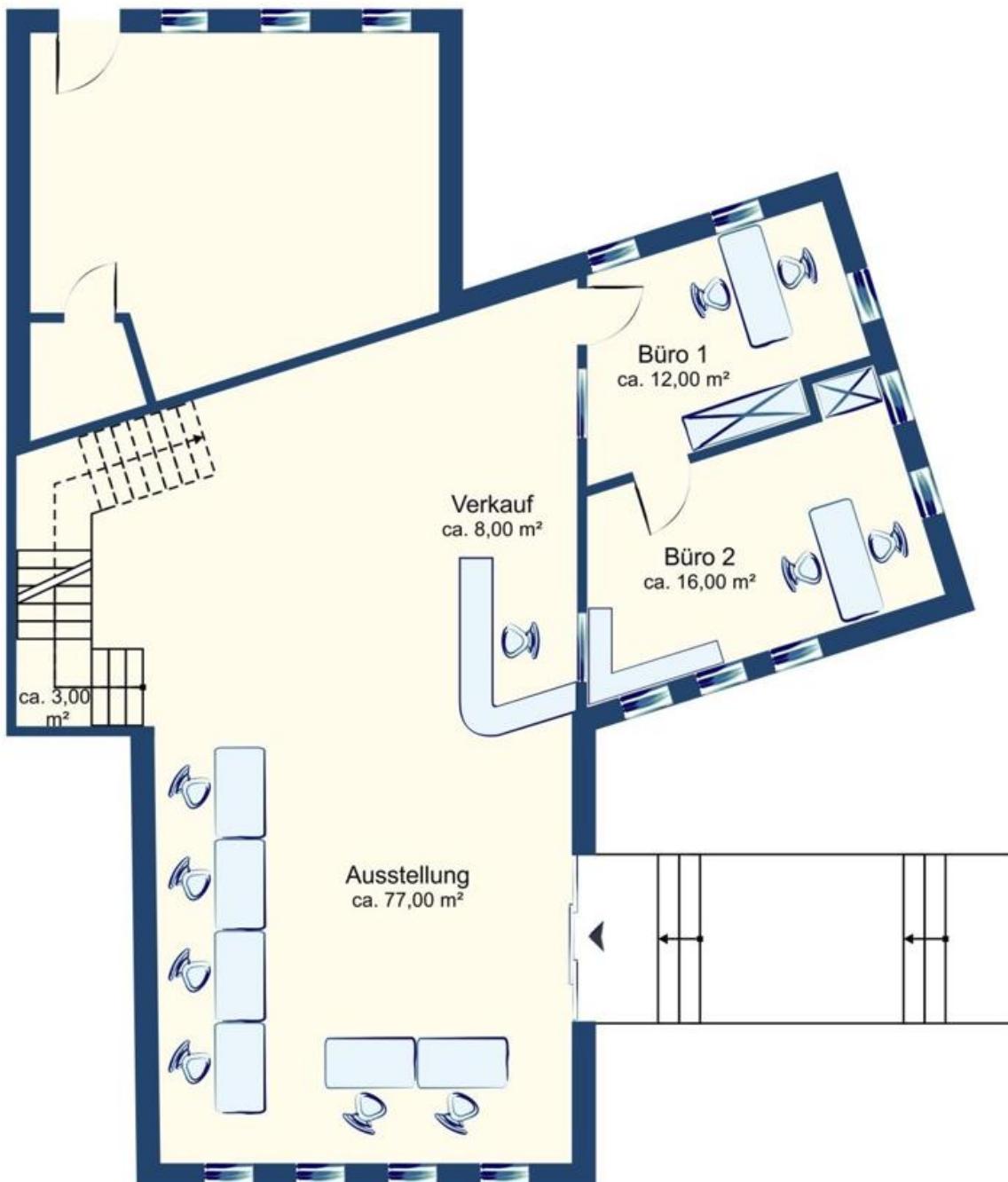
Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

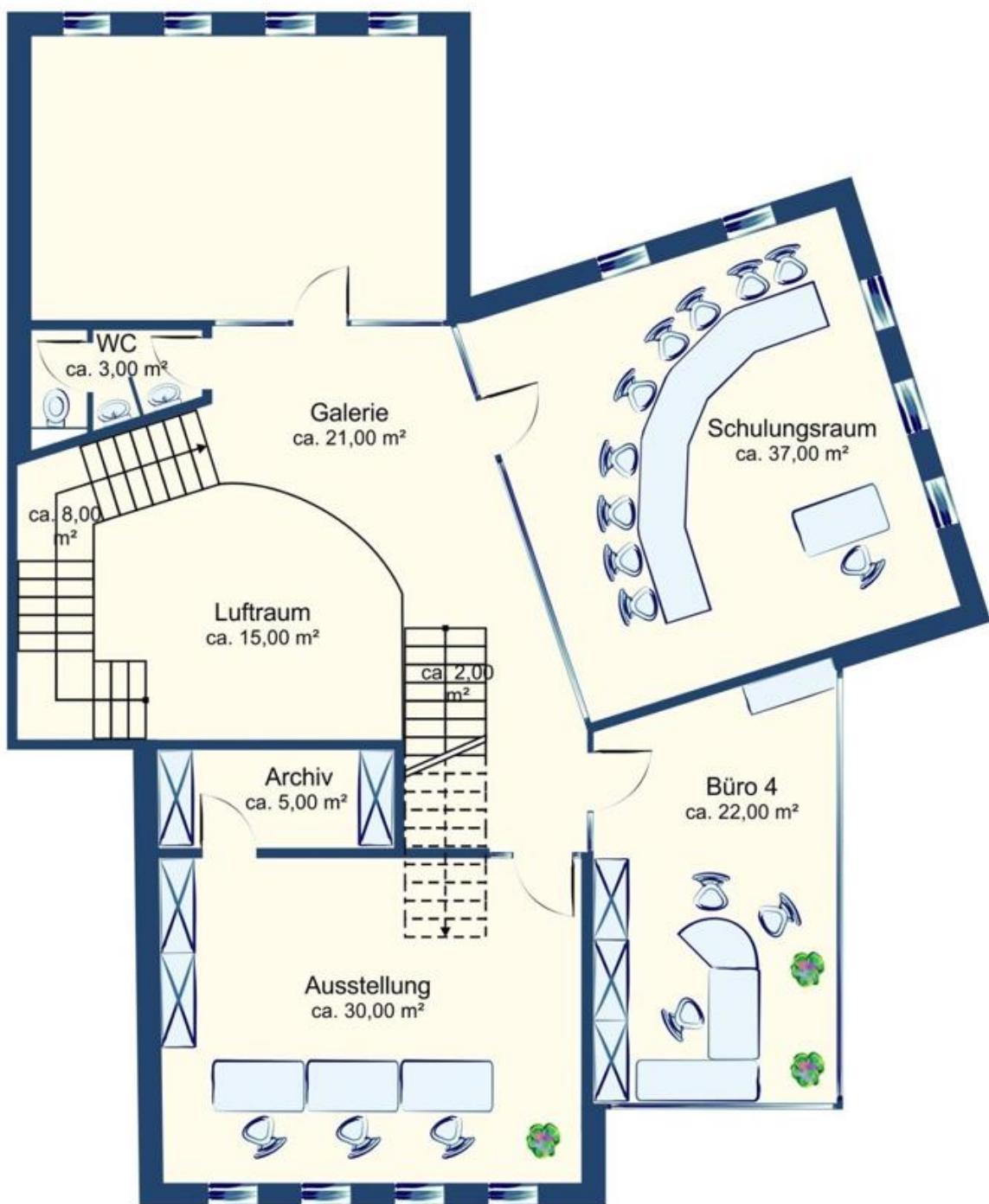


Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

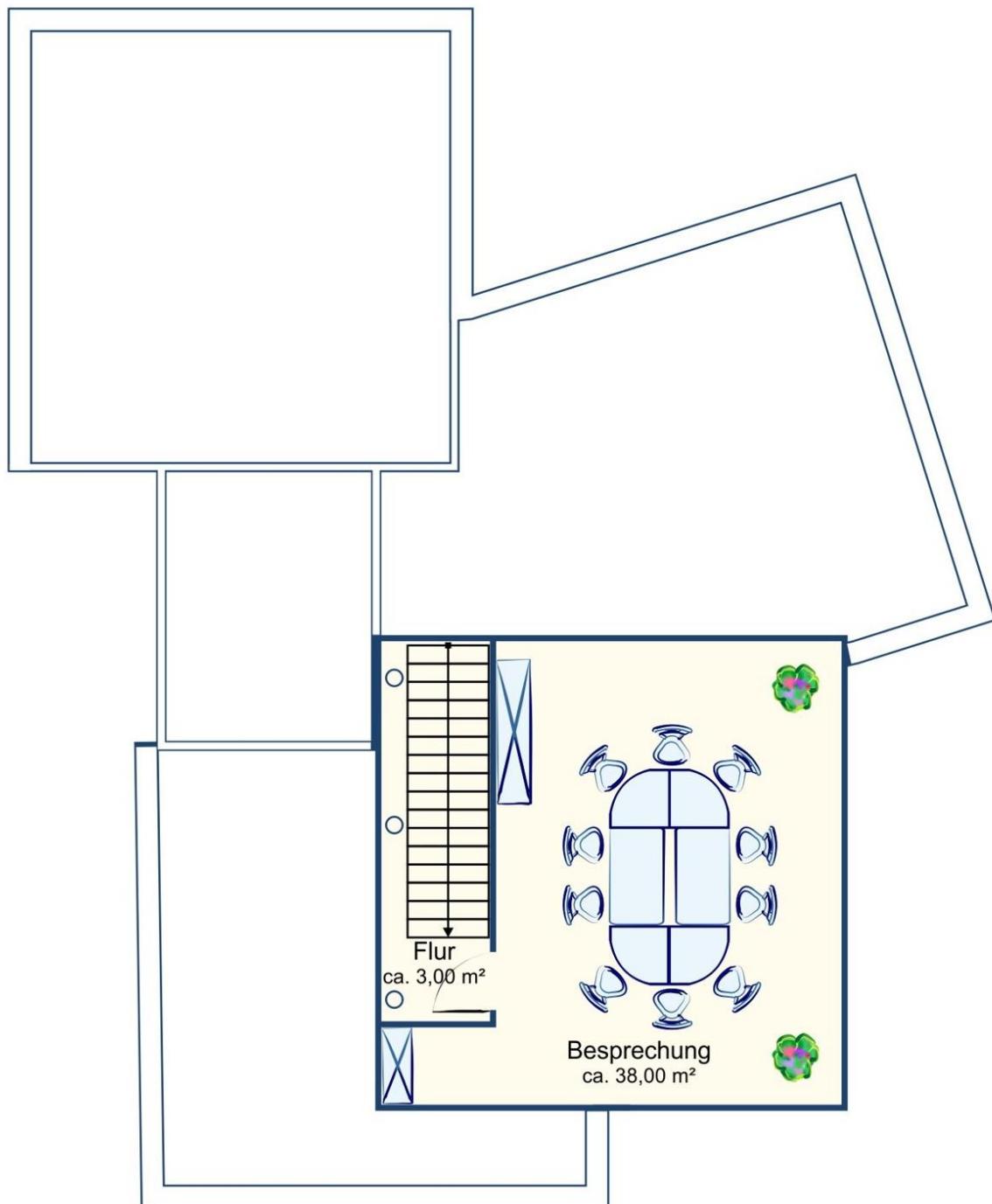
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:

+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at