

**BÜROFLÄCHE IN DORNBIRN - BEGEHRTE BÜROFLÄCHE  
NEU ZU VERGEBEN - UNZÄHLIGE  
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN - LICHTDURCHFLUTET**



**Objektnummer: 4416**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moosmahnstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	460,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	460,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	270,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	190,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Stellplätze:	6
Keller:	230,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	1.965,00 €
Kaltmiete	1.965,00 €
USt.:	393,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

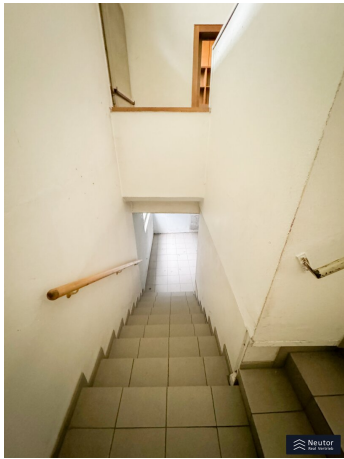
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien









Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

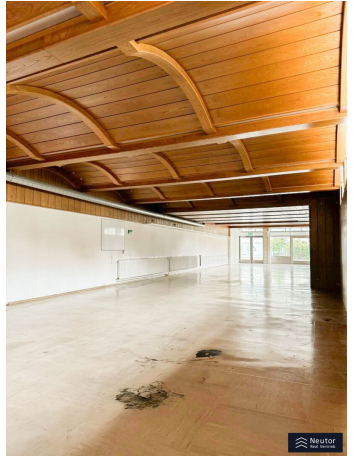


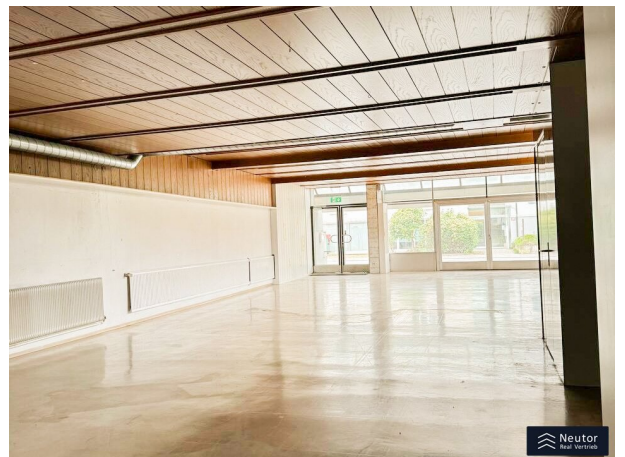
Neutor  
Real Vertrieb

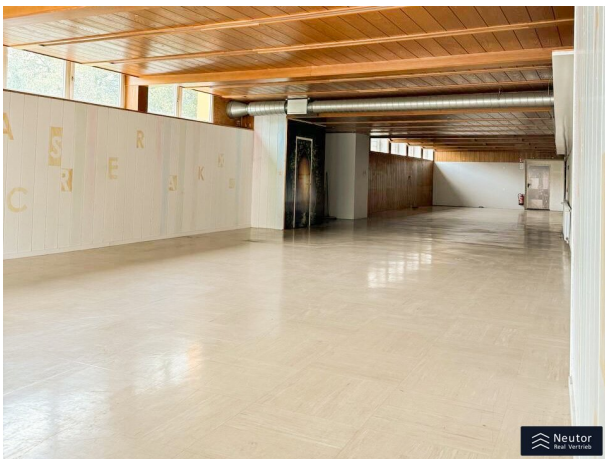


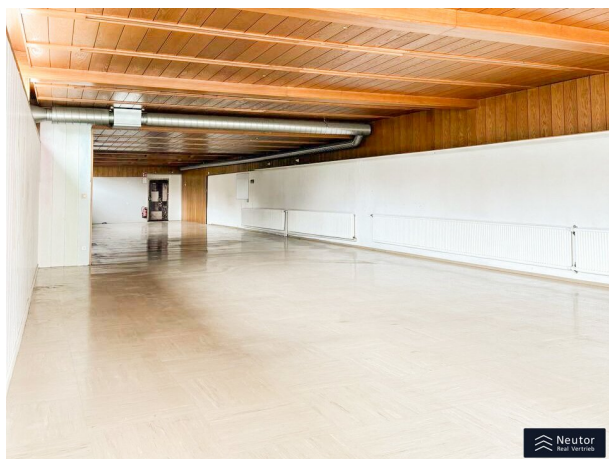












## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Büro in der Moosmahlstraße – einem Ort, an dem Ihre Ideen blühen und Ihr Unternehmen florieren kann.

### Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 460 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>

WC: 1

Stock: EG

Stellplätze: 2 Stück Outdoor (Optional: 4 weitere Outdoor Stellplätze anmietbar)

### Beschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Gewerbefläche in erstklassiger Lage anzubieten, die durch ihre Vielseitigkeit und großzügige Raumaufteilung beeindruckt. Mit einer Gesamtfläche im Erdgeschoss von 190 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen weitläufigen Kellerbereich von 230 m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Lagerfläche von 36 m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen für zahlreiche Geschäftsideen. Die flexible Gestaltung eröffnet nahezu grenzenlose Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte.

Beim Betreten der lichtdurchfluteten Gewerbefläche werden Sie von einem offenen Raum empfangen, der sich ideal für verschiedenste Zwecke eignet – ob als Büro, Ausstellungsraum, Schulungszentrum, Fitness- oder Yogastudio, oder gar als Kindergarten. Die großzügigen Fensterfronten schaffen eine helle und angenehme Atmosphäre, die für ein produktives und motivierendes Arbeitsumfeld sorgt. Für den Komfort Ihrer Mitarbeiter und Kunden steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Die intelligente Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche und unterstützt einen reibungslosen Geschäftsablauf. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Kellerfläche mit 230 m<sup>2</sup>, welche durch eine innenliegende Stiege erschlossen ist, die viel Platz für Lagerzwecke, zusätzliche Büros oder Werkstätten bietet. Der Zugang über einen separaten Hintereingang erleichtert die Logistik und gewährleistet einen unkomplizierten Warenverkehr, was vor allem für Lieferungen von großem Vorteil ist. Ergänzt wird diese durch eine separate Lagerfläche von 36 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Raum für spezifische Lagerbedürfnisse schafft. Diese Flexibilität ist besonders

attraktiv für Unternehmen, die eine dynamische Nutzung der Räume benötigen oder zukünftiges Wachstum planen.

Zusätzlich stehen sechs Parkplätze zur Verfügung, von denen zwei im Mietpreis inbegriffen sind. Die Möglichkeit, bis zu vier weitere Stellplätze zu je 80 € netto anzumieten, garantiert Ihnen und Ihren Kunden komfortables Parken, was in städtischen Lagen einen entscheidenden Vorteil darstellt. Diese zentral gelegene Gewerbefläche ist die perfekte Grundlage, um Ihr Geschäftsidee in einem pulsierenden Umfeld zu verwirklichen. Lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Objekts begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Kosten:**

**Pauschalmiete:** € 2.358,- inkl. Betriebskosten, 2. Stellplätze und gesetzliche USt.

**Provision:** 3 BMM zzgl. USt.

**Kaution:** 3 BMM

**Heizkosten Öl:** in der Vergangenheit beliefen sich die Kosten auf: 4 Tausend Liter - ca. € 380,-

**Stellplätze:** 2 Stück Outdoor (Optional: 4 weitere Outdoor Stellplätze anmietbar á € 80,- mtl.)

**Lage + Infrastruktur:**

Das Büro in der Moosmahnstraße 19a in Dornbirn profitiert von einer besonders ansprechenden und lebendigen Umgebung, die Unternehmen zahlreiche Vorteile bietet.

Dornbirn, eine der wirtschaftlich stärksten Städte Vorarlbergs, überzeugt mit exzellenter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Besonders hervorzuheben ist die strategisch günstige Lage in der Moosmahnstraße, die durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsadern sowie zu zahlreichen Gewerbe- und Wohngebieten besticht. Sowohl mit dem Auto als auch mit mehreren Buslinien ist die Adresse bequem erreichbar, was den Standort für Kunden,

Geschäftspartner und Mitarbeiter gleichermaßen attraktiv macht. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nur einer Gehminute erreichbar. Innerhalb eines Kilometers gibt es eine große Auswahl an Restaurants, die für jeden Geschmack etwas bieten und keine Wünsche offenlassen. Die Bushaltestelle "Steggasse" der Linie 351 ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Dornbirn ist nur 10 Gehminuten entfernt und bietet eine zentrale Anbindung an die umliegenden Liegenschaften.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap