

# Bürostandort in Hochfrequenzlage

Arlbergstraße 48, 6900 Bregenz



## VORTEILE:

- + rasche Autobahnanbindung
- + unzählige Sichtungen
- + 4 Parkplätze



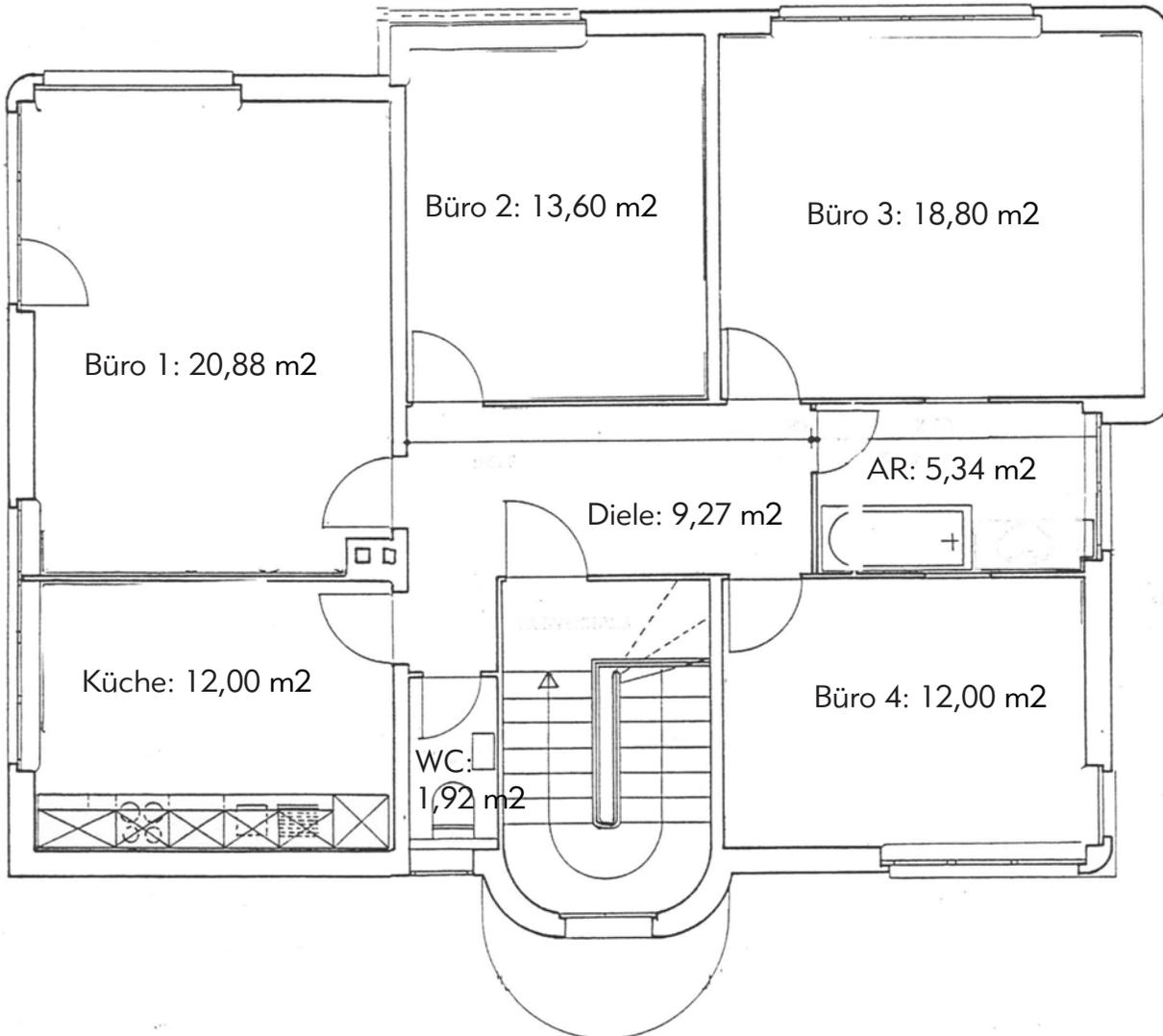
# DAS OBJEKT

<b>Lage:</b>	Arlbergstraße 48, 6900 Bregenz	
<b>Mietpreis:</b>	mtl. Miete	€ 1.500,00
	Betriebskosten	€ 250,00
<b>Beschreibung:</b>	Großzügige Geschäftsfläche im Hochparterre	
	Diele	ca. 9,27 m <sup>2</sup>
	Küche	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
	WC	ca. 1,92 m <sup>2</sup>
	Büro 1	ca. 20,88 m <sup>2</sup>
	Büro 2	ca. 13,60 m <sup>2</sup>
	Büro 3	ca. 18,80 m <sup>2</sup>
	Büro 4	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	ca. 5,34 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>93,81 m<sup>2</sup></b>
	Heizung	Ölheizung
<b>Nebenkosten:</b>	€ 4.500 Kautions als Sparbuch oder Bankgarantie € 960 inkl. 20% Ust. Vertragserrichtung € 3.600 inkl. 20% Ust. Vermittlungshonorar	
<b>Energieausweis:</b>	in Erstellung	
<b>Bezug:</b>	ab 01.04.2022	
<b>Mietvertrag:</b>	nach Absprache	

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Makler besteht. Irrtümer vorbehalten.

# GRUNDRISS

Grundriss der Geschäftsfläche









## BESCHREIBUNG

Sie suchen ein Büro mit exzellenter Sichtbarkeit? Am besten verkehrsgünstig gelegen mit kurzen Wegen zum Autobahnanschluss? - Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie!

In der Arlbergstraße 48 in Bregenz, unweit des Stadtzentrums gelegen, befindet sich das gegenständliche Gebäude. Im Hochparterre des Hauses befinden sich auf einer Fläche von rund 95 m<sup>2</sup> vier Büroräume zwischen 12 und 21 m<sup>2</sup> - eine Küche (Besprechungsraum), ein WC und ein Badezimmer (umfunktioniert in Druckerraum) komplettieren das Raumangebot.

Die Büros sind der stark frequentierten Arlbergstraße abgeneigt, großzügige Fensterflächen versorgen die Räume mit viel natürlichem Licht. Die vorhandene IT-Infrastruktur erschließt jeden Büroraum und kann auf eigenen Wunsch aus- / umgebaut werden.

Die Lage steht für kurze Wege ins Zentrum der Landeshauptstadt, zur Landesregierung Vorarlberg aber auch zum Autobahnanschluss Bregenz-Weidach in Richtung Deutschland (Pfändertunnel) und Bludenz bzw. Innsbruck. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor der Haustüre.

Bis 31.03.22 ist der Bürostandort vermietet. Nach Absprache können diverse Inventargegenstände übernommen werden.



### HIGHLIGHTS:

- » helle Büroräume
- » IT-Infrastruktur vorhanden
- » täglich viele Sichtungen durch Autofahrer
- » rasche Autobahnanbindung
- » 4 zugeordnete Parkplätze



# LAGEPLAN GESCHÄFTSFLÄCHE ARLBERGSTRASSE

Arlbergstraße 48  
6900 Bregenz

## Mobilität:

- 1 Hauptbahnhof Bregenz
- 2 Bushaltestelle Josef-Huter-Str.
- 3 Bushaltestelle Ölein

## Nahversorger und Dienstleister:

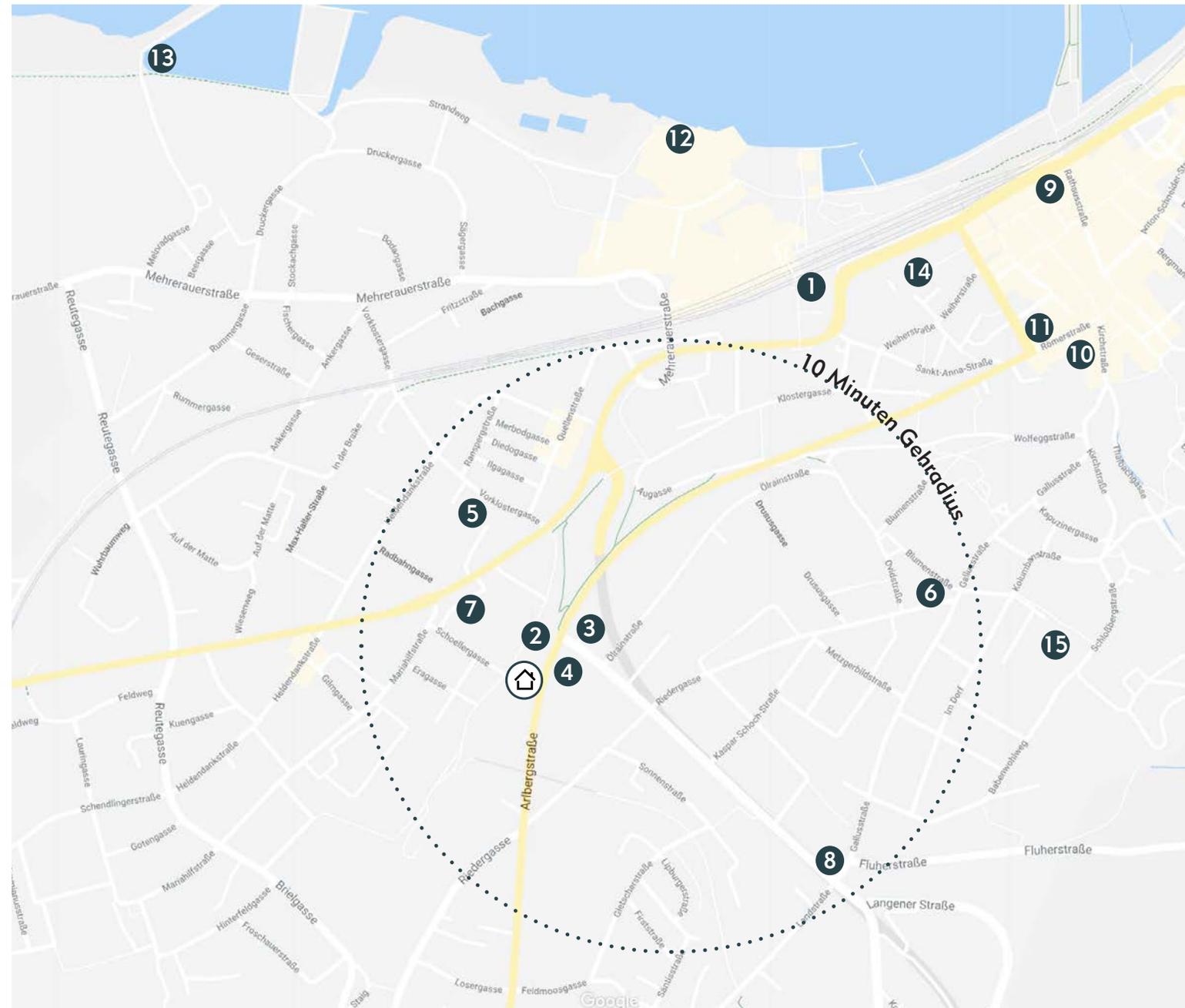
- 4 Tankstelle
- 5 Eurospar
- 6 Bäckerei Mangold
- 7 Raiffeisenbank
- 8 Metzgerei Schmuck

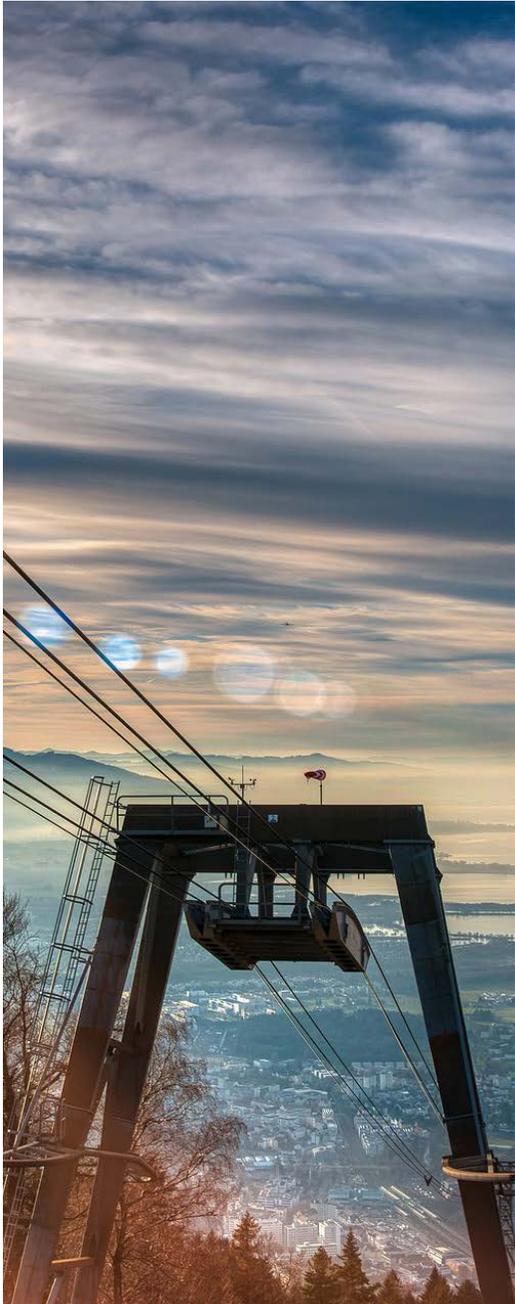
## Freizeit & Gastronomie

- 9 Pizzeria Isola Bella
- 10 Gasthaus Goldener Hirsch
- 11 Einkaufszentrum GWL
- 12 Bregenzer Seebühne
- 13 Segelhafen Bregenz

## Bildung & Gesundheit

- 14 Apotheke am Bhf
- 15 LKH Bregenz





## Kurzportrait Stadt Bregenz

- knapp 30.000 Einwohner
- 4 Stadtteile
- 10 Kindergärten
- 5 Volksschulen und 3 Mittelschulen
- Weiterführende Schulen (HAS, HAK, HLW, GuKPS)
- Musikschule Bregenz
- Autobahnanschluss in Richtung Deutschland, die Schweiz und Innsbruck
- 3 Zughaltestellen
- 5 Stadtbuslinien
- über 200 verschiedene Vereine, zB.: Volleyballclub, Stadtmusik Bregenz, Imkerverein Bregenz, Fanfarenzug Bregenz, Capoeira Vorarlberg,...
- zahlreiche Restaurants und Cafés zB.: Wirtshaus am See, Beachbar Bregenz, Viva Mexicana, Café Götze, Lust Café,...

## Die Lage und Infrastruktur

Wer zum ersten Mal in Bregenz ist wird staunen was diese Stadt alles zu bieten hat. Eine bezaubernde mittelalterliche Oberstadt mit verwinkelten Gassen und geschichtsträchtigen Bauten lädt zum spazieren ein. Zahlreiche Galerien, Museen, Theater, ein ganzes Haus nur für zeitgenössische Kunst sowie das Festspielhaus lassen das Herz von Kulturliebhabern höher schlagen. Neben dem vielfältigen Kulturangebot überzeugt Bregenz zudem durch zahlreiche Geschäfte, Boutiquen sowie Gastronomiebetriebe, welche zum verweilen einladen. Auch Naturfreunde kommen in Bregenz voll auf ihre Kosten. Der Hausberg Pfänder sowie das wunderschöne Bodenseeufer bieten eine Grüne Auszeit von der Stadt und bieten Spannung, Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie.

## ÜBER DIE CMTY SERVICE GMBH

Wir sind die CMTY Service GmbH. Wir lieben und leben alles was sich um das Produkt Wohnen dreht. Bei uns werden alle Themen, sei es Hausverwaltung, Mietverwaltung oder den Verkauf und die Vermietung von Immobilien abgedeckt. Wir bauen auf moderne und innovative Lösungen, die von einem dynamischen Team umgesetzt werden.

Apropos Team ... unser Team besteht aus Experten mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche mit all ihren Facetten:

**Ebru Pulat**

**Teamleitung Hausverwaltung und Maklerservice**  
seit 15 Jahren in der Branche tätig, Ausbildung zur Immobilienkauffrau

**Melanie Sindlgruber**

**Assistenz Hausverwaltung und Vermietung**  
seit 5 Jahren ausgebildete Immobilienkauffrau

**Lisa Hofer**

**Vermietung und Verkauf**  
seit 5 Jahren in der Branche als Verkaufsspezialistin

**Pascal Kohlhaupt**

**Geschäftsleitung**  
staatlicher geprüfter Immobilienmakler & -verwalter; mehrjährige Bankerfahrung



## UNSERE PARTNER

Sie haben mit uns ein kompetentes Team, wenn es darum geht eine Wohnung, ein Haus oder ein Gewerbeobjekt zu mieten oder zu kaufen. Für alle anderen Anliegen haben wir uns starke Partner mit ins Boot geholt, die verlässliche Unterstützung in allen betriebswirtschaftlichen und unternehmerischen Angelegenheiten bieten.

Anwaltskanzlei am Marktplatz



KANZLEI Blum, Hagen  
& Partner

fenster & türen  
verglasungen  
sonnenschutz  
insektenschutz  
glasdächer

dreh kipp

Raiffeisenbank  
Montfort



Feldkirch – Rankweil – amKumma

Daniel  
Hörburger  
selbständiger Versicherungsagent



[www.loewenagentur.at](http://www.loewenagentur.at)

fiBA  
GmbH



Öffentliche Notare

Dr. Malin | Dr. Egel | Dr. Huber Partnerschaft

empire  
BAUHAUSETATTER



„Wir haben Ihr Interesse geweckt und Sie wollen sich selbst ein Bild machen? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!“

**KONTAKT:**

**CMTY Service GmbH**

**Lisa Hofer**

**[lisa@cmtty-service.at](mailto:lisa@cmtty-service.at)**

**+43 (0) 5572 931 860**

**[www.cmtty-service.at](http://www.cmtty-service.at)**