



# BÜROHAUS DER BESONDEREN ART

B12 illside ▪ NÜZIDERS

# Beschreibung

B 12 illside □ NÜZIDERS

## DATEN

- Büro- und Geschäftshaus
- Mietgrößen: ca. 100 m<sup>2</sup> bis ca.480 m<sup>2</sup>
- GSTNr. 1274/2 + 1274/4
- Tragkonstruktion: Stahlbeton
- Fassadenstruktur: Alu-Compound Fassade, kein definierter Raster
- Außenwände: System Glasfassade mit Warm- (3-fach ISO) und Kaltverglasung (Email) Aluteile - dunkel (schwarzbraun o.ä.)
- Wände + Boden Keller: Stahlbeton WU mit Außendämmung und Sichtbetonverkleidung
- Innenwände: Leichtbau Trockenbau bzw. Glaswände / statische Wände + Stützen in Stahlbeton
- Dachkonstruktion: Stahlbetondach mit Dämmung und extensiver Begrünung (Bürohaus), Stahlbetondach mit Dämmung und Beton / Asphaltdeckung (K-Parkfläche), Stahlbetondach („Fahrradhaus“)
- Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken mit Betonkernaktivierung
- Textile Akustikbaffeln
- Sonnen- / Blendschutz: außenliegender Sonnenschutz
- Fenster: Alu

## DATEN

- Ebene E -1, Lager: Monofinish
- Flucht - Stiegenhaus: Beton
- Sanitär: Fliesen auf Estrich
- Büros: Doppelboden mit Teppichbelag
- Atriumbereich, Besprechungsräume, Cafeteria: Doppelboden mit Holzbelag
- Grundwasser – Wärmepumpe
- Lüftungs- und Kühlung
- HWB: 14 kWh/m<sup>2</sup>a
- beziehbar nach Vereinbarung

## MONATS-MIETE

€ 13,50 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

ca. € 3,50 netto pro m<sup>2</sup>

## NEBENKOSTEN

- Kaution: drei Bruttomonatsmieten
- Vermittlungshonorar: eine Brutto-Monats-Miete + MwSt.
- Vertragserrichtungskosten: € 600,- + MwSt.
- Rechtsgeschäftsgebühr: 1 Bruttomiete (inkl. BK) x 36 Monate x 1 %

Die B12 illside - Bebauung gliedert sich wie folgt:

- Bürogebäude mit 7 Obergeschossen, 1 Dachgeschoss und Unterkellerung
- Lagerhallengebäude mit 1 Obergeschoss und Unterkellerung, nordöstlich an das Verwaltungsgebäude unter den Hochspannungsleitungen
- Funktionsgebäude aufgesetzt auf die Tiefgarage

Das Bürogebäude rückt so nahe als möglich zur bestehenden Straße L81 (Richtung Bludenz/Bürs – Autobahn) und nutzt im Wesentlichen den freien Bereich zwischen Ildamm und Schutzzonen-Hochspannungsleitungen.

Die süd-westliche Fassade beschreibt dem Wasserverlauf folgend eine „leichte Biegung“. Die allgemeinen Räume, internen Erschließungen (Kernzone) sowie Erschließung mit den Eingangssituationen von außen werden durch die Fassadeneinschnitte bzw. Rücksprung auf der süd-west und der nord-ost Seite gut erkennbar und gliedern den geplanten Baukörper.

Das Gebäude beinhaltet in der Kernzone das Stiegenhaus, einen Personen-/Lastenlift, einen Feuerwehraufzug, sowie Sanitärräume, in den Obergeschossen ein Atrium mit unterschiedlichen Lufträumen und Besprechungs- bzw. Aufenthaltszonen, sowie Terrassen und Balkone, die auch als Rettungs- und Feuerwehrzugänge nutzbar sind.

Durch eine großzügige Verglasung über das Atrium werden die Kernzone und die anschließenden Arbeitsbereiche bis tief in das Gebäude mit Tageslicht versorgt und Durchblicke ermöglicht. Um diese Kernzone angeordnet befinden sich in allen oberirdischen Geschossen diverse Büro- und Besprechungsräume.

Das Kellergeschoss, Ebene E-1, nimmt die Haustechnikräume, sowie diverse Lager – und Archivflächen, Prüfstände auf.

Die Cafeteria mit kleiner Aufwärmküche auf Ebene E +1 neben dem Kundeneingang wird über Catering betreut und dient neben den Mittagessen auch als Treffpunkt und als Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter der Firma Gantner. Für Dritte und die Tomaselli Gabriel Bau besteht bis auf weiteres die Möglichkeit der Mitbenützung.

Im Dachgeschoß stehen zwei Seminarräume zur Verfügung, die von allen Nutzern des Gebäudes je nach Bedarf angemietet werden können.

Der Kunde oder Besucher fährt von der L81 über eine Brücke auf den Parkplatz (ca. 17 PKW-Abstellplätzen).

Die Mitarbeiter in den geplanten Räumlichkeiten erreichen die Parkplätze auf dem Bestandsgeände der Parzelle 1274 / 4 in der Tiefgarage (ca. 50 PKW-Abstellplätzen) über die Bundesstraße L190 und der Parzelle 1274 / 2.

Die Anlieferungszone ist auf der Nord-Ostseite entlang des Lagerhallengebäudes als überdachter Bereich geplant.

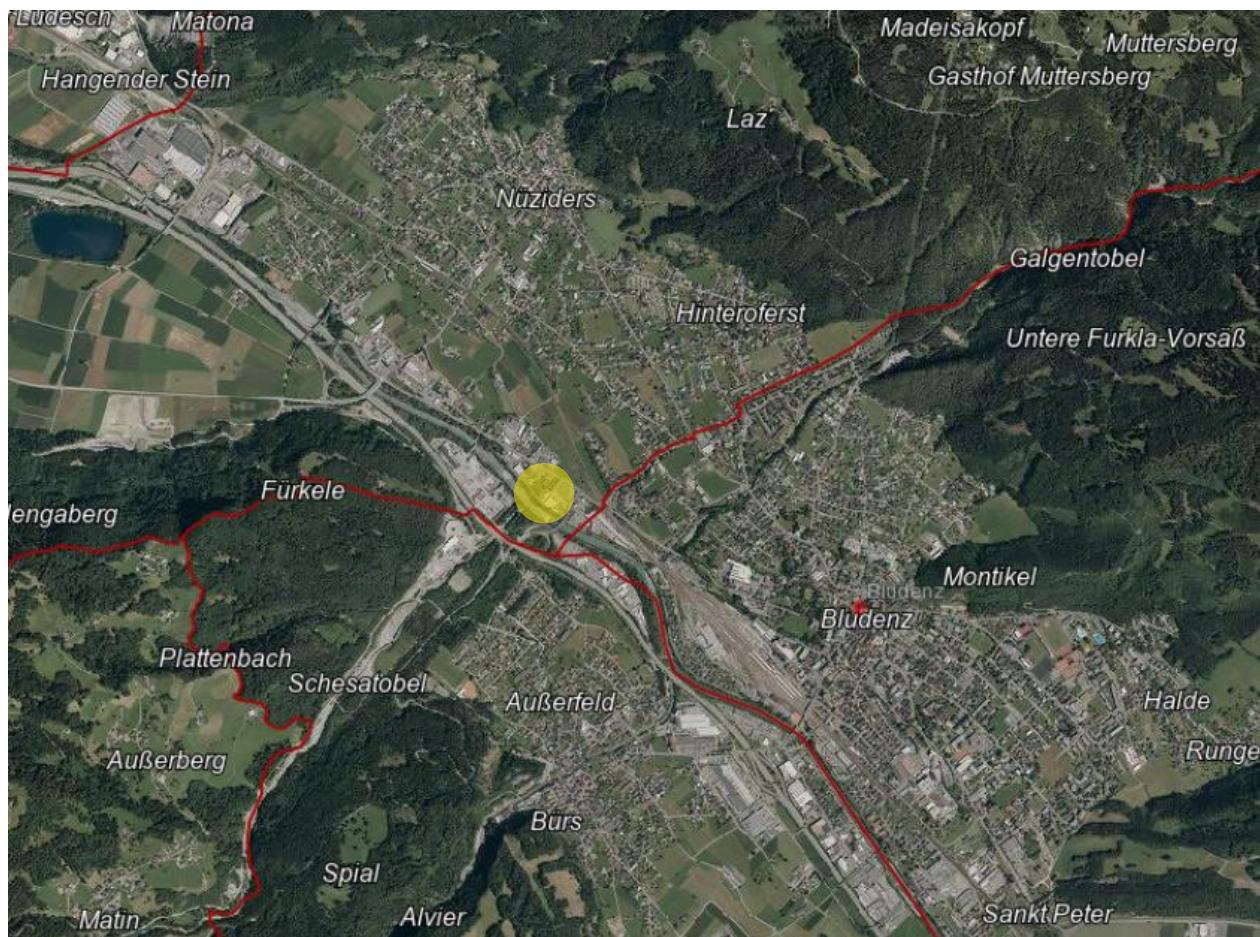
Die Fassade wird durch hervorstehende Fassadenelemente aus Aluminium in der Horizontalen und Vertikalen strukturiert. Diese „äußerste Haut“ ist im Wesentlichen gestalterisches Element. „Hinter“ der Strukturfassade befindet sich der dunkel gehaltene thermische Abschluss des Gebäudes (Verglasungen, Paneele bzw. Sonnenschutz).

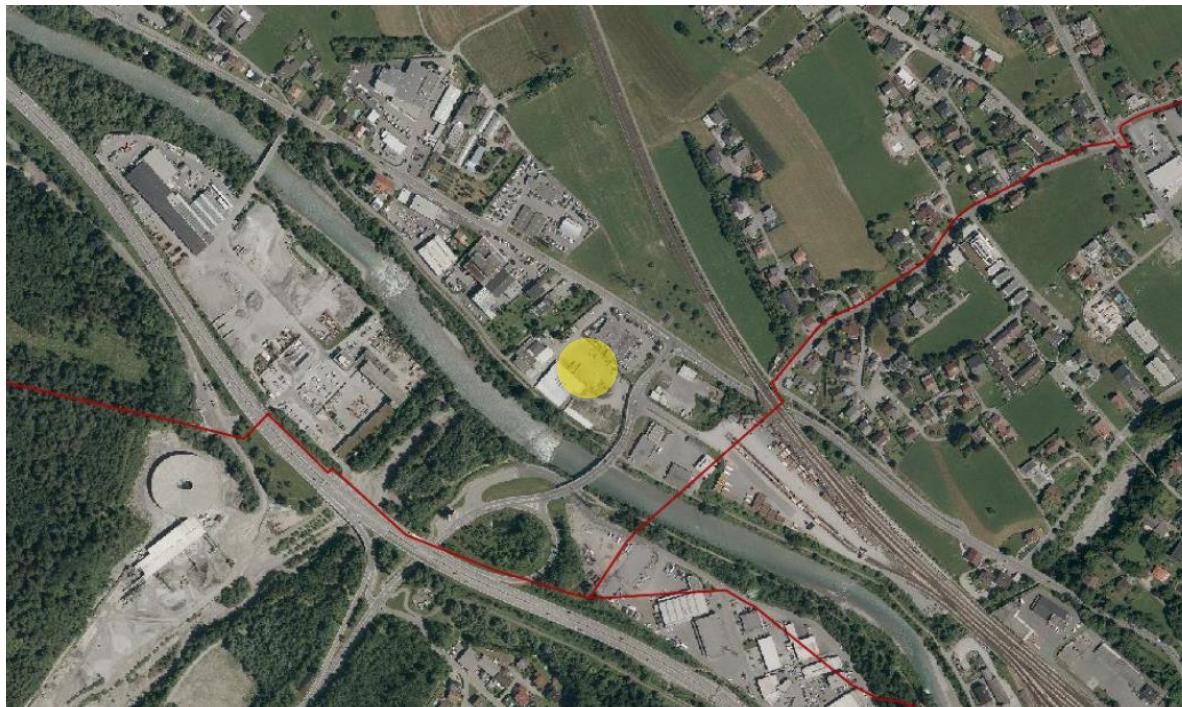
Die Tragwerkskonstruktion besteht aus Stahlbeton. Das Tragsystem ist als Skelettbau konzipiert. Der Bereich mit Lift und Stiege bildet einen massiven aussteifenden Kern. Die restliche Tragsstruktur ist in Stützen aufgelöst und ermöglicht dadurch eine flexible Raum- und Fassadengestaltung.

Die Geschossdecken besitzen eine horizontal statisch wirksame Scheibenwirkung.

In die Decken wird die Betonkernaktivierung eingelegt, nach Bedarf ergänzt mit teilweise abgehängten Akustikelementen (Raumakustik – Baffeln). Eine Sprinkleranlage als ein wichtiges Element des Brandschutzes wird ebenso an der Decke montiert. Die Beleuchtung der Büroarbeitsplätze erfolgt über die Decke, abgestimmt mit dem Akustik-Lamellenraster.

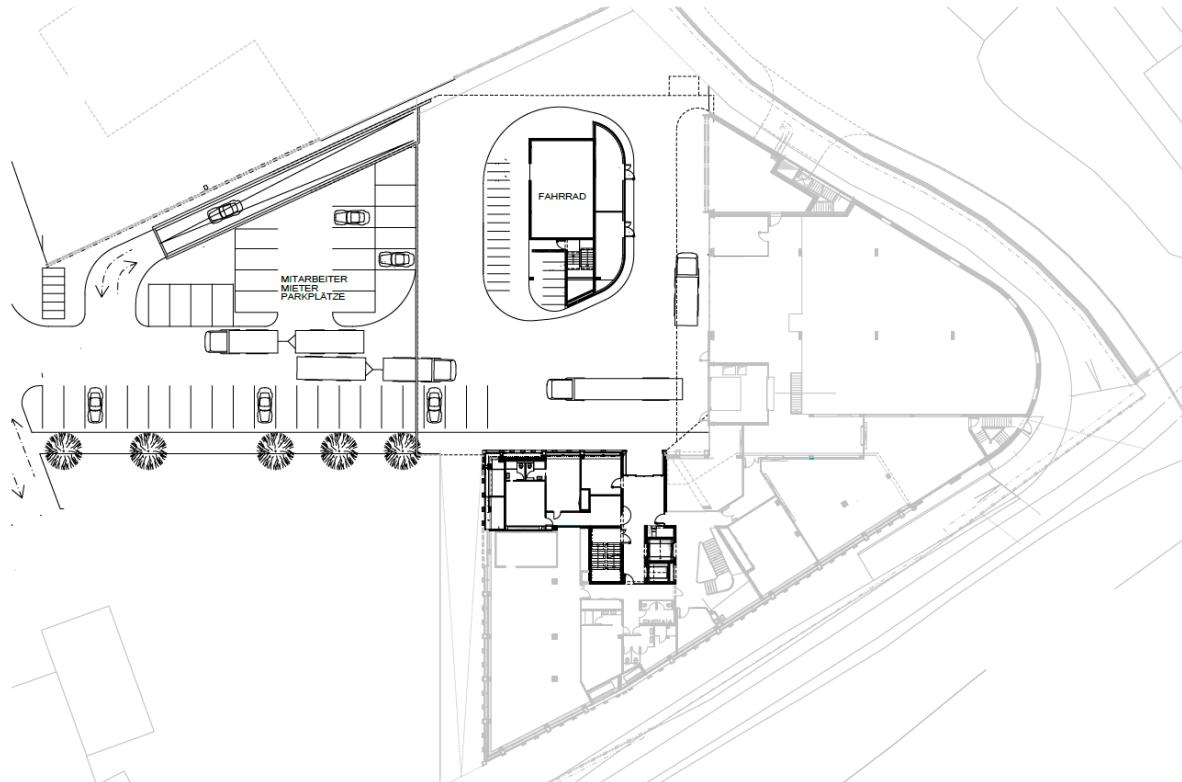
Je nach Anforderung werden die Trennwände massiv, in Leichtbau oder in Glas ausgeführt.



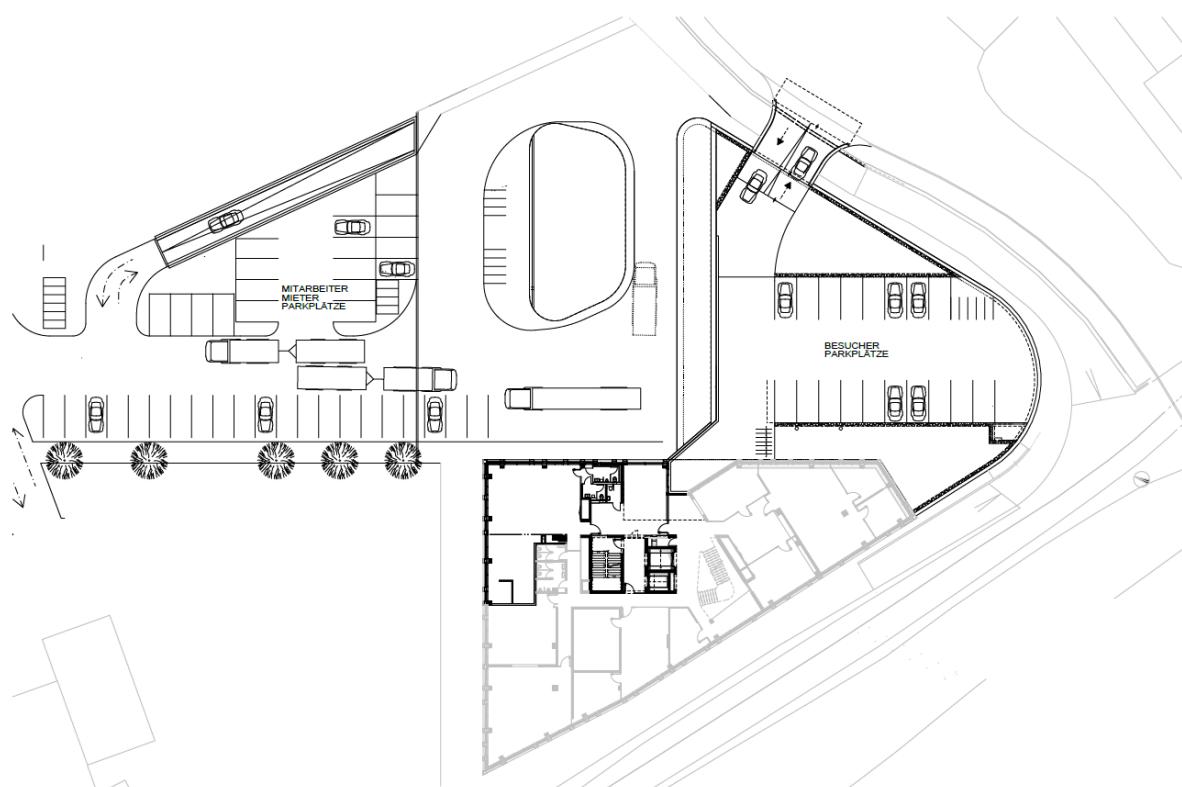


---

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](mailto:beatus.fleisch@primusimmobilien.at)



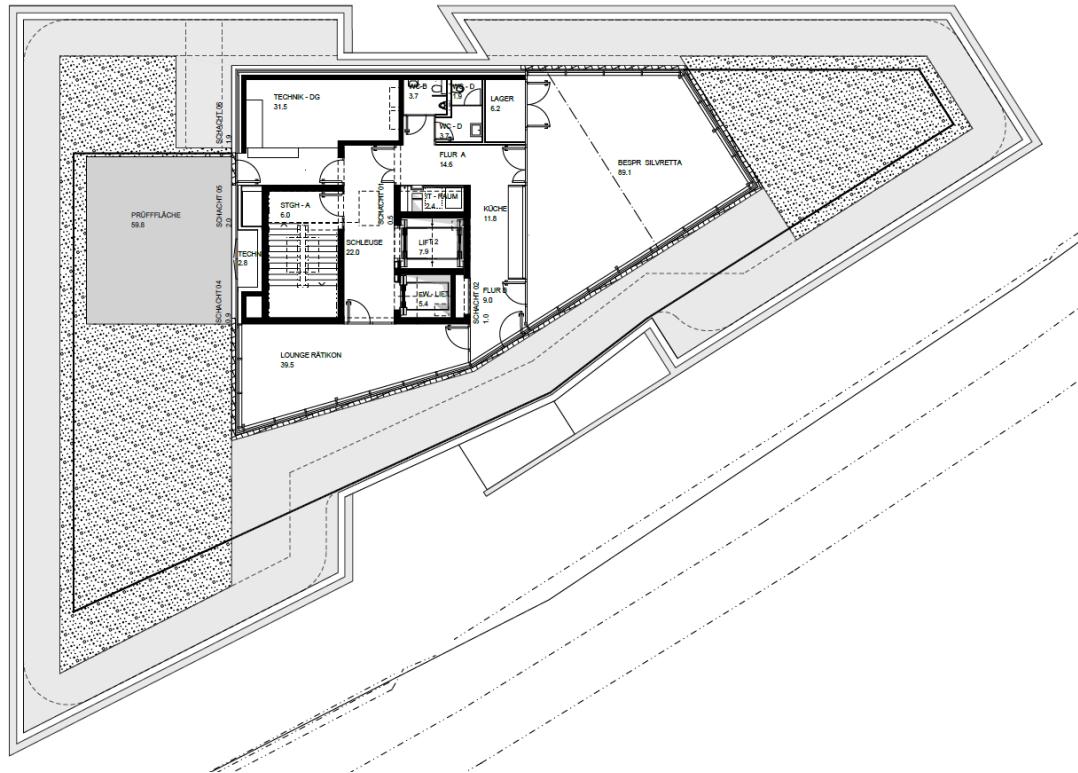
Erdgeschoß



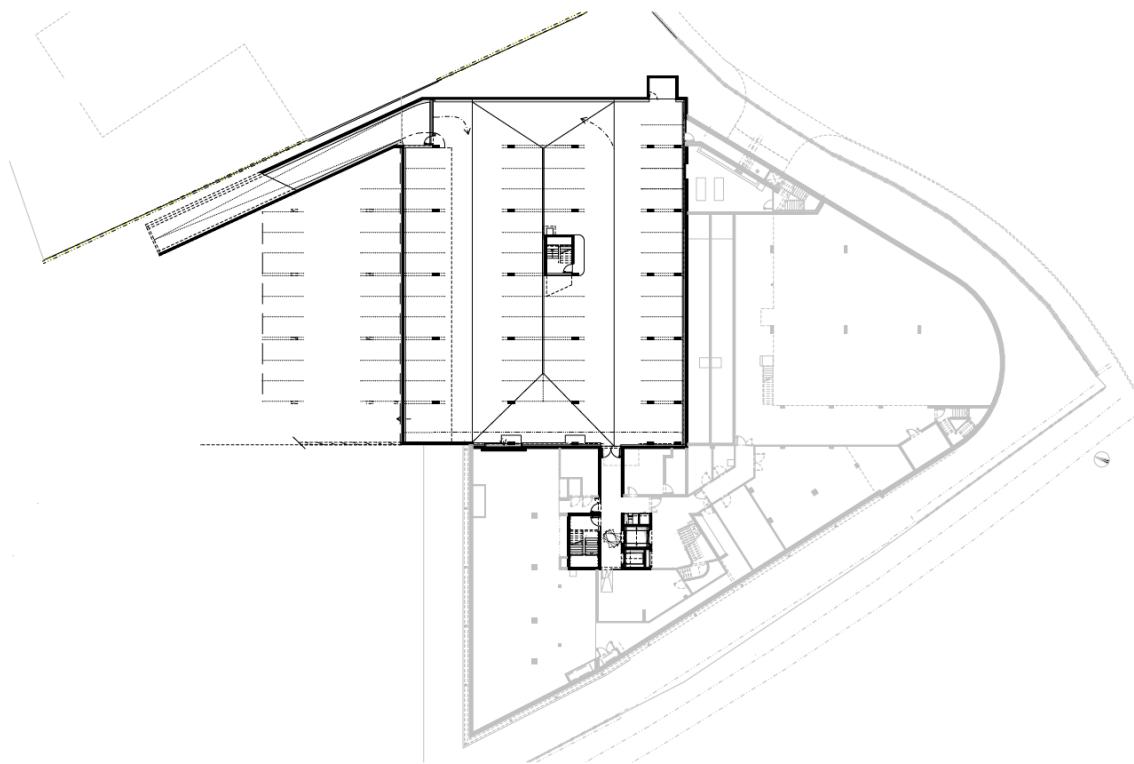
1. Obergeschoß

---

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](mailto:beatus.fleisch@primusimmobilien.at)

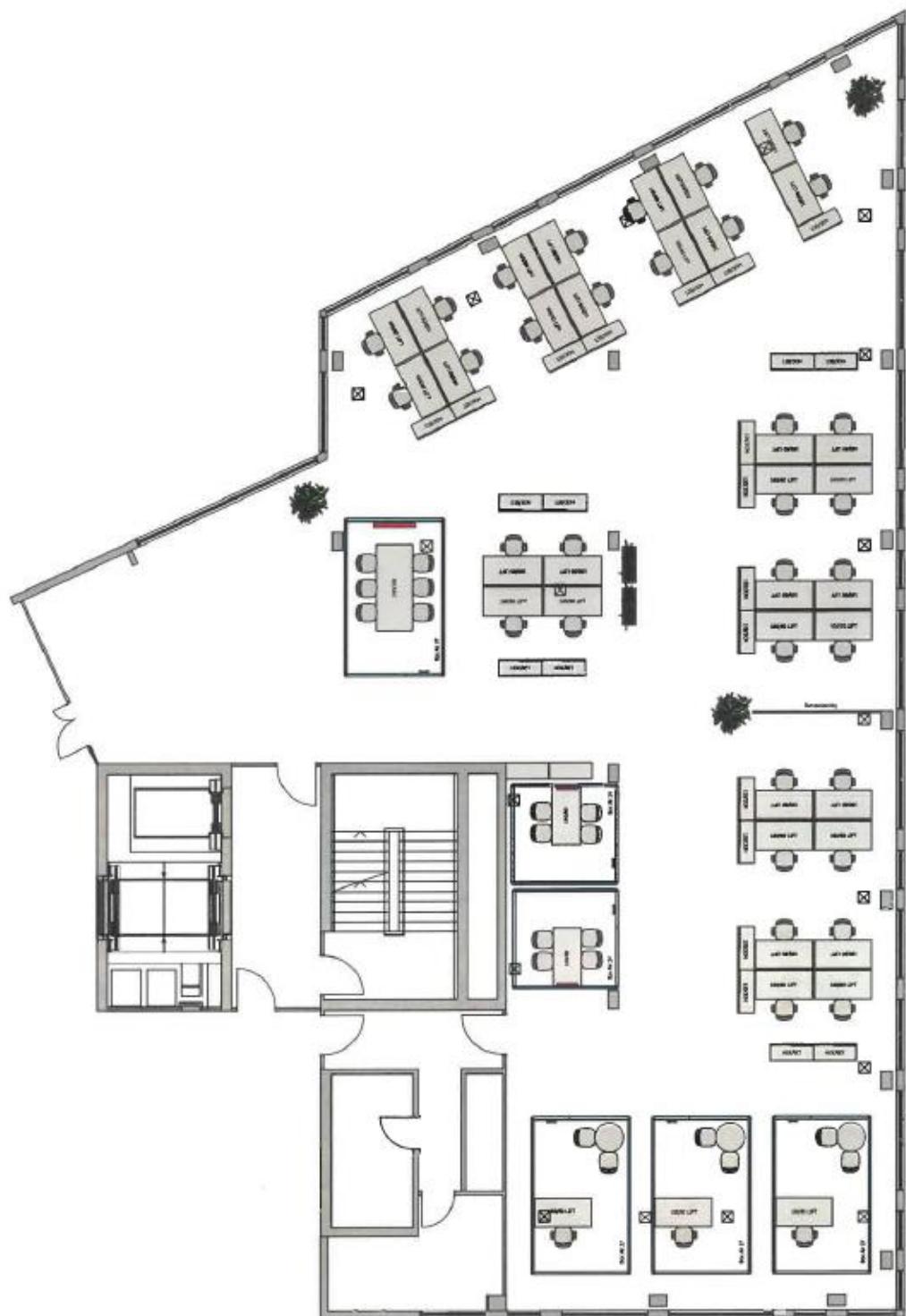


7. Obergeschoß



Tiefgarage

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](mailto:beatus.fleisch@primusimmobilien.at)



4. Obergeschoß

---

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](mailto:beatus.fleisch@primusimmobilien.at)