



## Arbeiten im Mittelpunkt Gewerbefläche mit bester Sichtbarkeit zur Miete

6700 Bludenz, Kapuzinerstraße 6

- Erdgeschoss
- separater Eingang
- Parkplätze
- gute Erreichbarkeit
- öffentliche Verkehrsmittel
- Innenstadtnähe Bludenz



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-939
Nutzfläche	ca. 123 m²
Auto	2 KFZ-Abstellplätze im Freien vorhanden
Küche	vorhanden
WC	vorhanden (barrierefrei)
Beziehbar	Juli 2026
Laufzeit Mietvertrag	5 – 10 Jahre
Baujahr	ca. 1973
Heizung	Zentralheizung Gas mittels Radiatoren
Energieausweis	HWB 51 Klasse C, fGEE 1,62 Klasse C
Mietzins netto	ca. € 1.310,00 / Monat zzgl. Ust.
Mietzins Ust.	ca. € 262,00
Miete inkl. Ust.	ca. € 1.572,00 / Monat

## Nebenkosten

Kaution 3 BMM (Bar oder Bankgarantie)

Maklerhonorar 2 BMM zzgl. 20% USt

Vertragserrichtungskosten

Vergebührung Mietvertrag

# Einblick

## **Repräsentative Gewerbefläche zur Miete in zentraler Erdgeschosslage**

In attraktiver Lage steht diese Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> zur Miete. Die im Erdgeschoss situierte Einheit bietet ideale Voraussetzungen für eine Praxis, Kanzlei, Büro oder einen Dienstleistungsbetrieb und überzeugt durch ihre klare Struktur, Barrierefreiheit und repräsentative Ausstrahlung.

Über einen eigenen Eingang gelangt man in den einladenden Eingangsbereich, der sich optimal als Warte- oder Empfangsbereich eignet. Von hier aus sind drei separat begehbare Büroräume erreichbar, die vielseitig nutzbar sind und sowohl konzentriertes Arbeiten als auch diskrete Kunden- oder Patientengespräche ermöglichen.

Ein Aufenthaltsraum mit integrierter Küche bietet zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und rundet das Raumangebot funktional ab. Ergänzt wird die Einheit durch ein behindertengerechtes WC sowie einen separaten Abstellraum, die den nutzerfreundlichen und praxisorientierten Charakter der Immobilie unterstreichen.

Die Erdgeschosslage gewährleistet nicht nur einen bequemen und barrierearmen Zugang, sondern auch eine gute Sichtbarkeit und Präsenz. Zwei direkt zugeordnete Parkplätze stehen zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort.

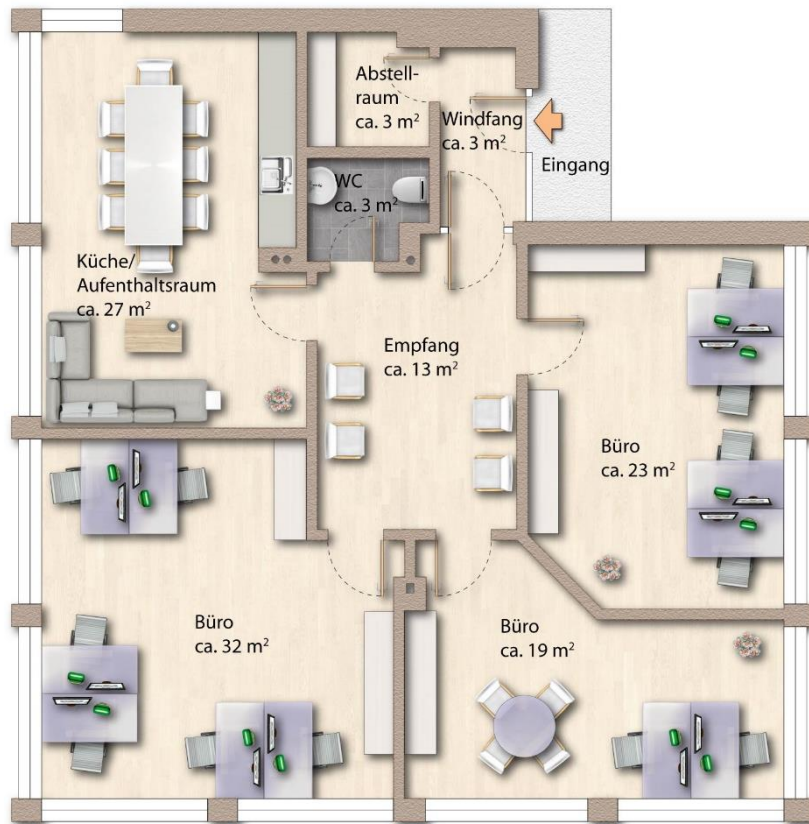
Die Gewerbefläche zur Miete bietet optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen und Praxen mit Anspruch an Lage, Funktionalität und Außenwirkung. Die durchdachte Raumaufteilung, die barrierearme Ausführung sowie die vorhandenen Parkmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Adresse für eine nachhaltige und erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Dank der zentralen Lage ist der Standort sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Die umliegende Infrastruktur mit weiteren Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohngebäuden schafft ein professionelles Umfeld und eine solide Kundenfrequenz. Die Lage verbindet Seriosität, Diskretion und gute Sichtbarkeit auf ideale Weise.

Die Stadt Bludenz überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine stabile Wirtschaftsstruktur sowie ein lebendiges Umfeld. Historischer Charme trifft hier auf moderne Urbanität und hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Standort bietet optimale Verbindungen in das Rheintal, Richtung Arlberg sowie in die benachbarten Regionen der Schweiz und Liechtenstein.

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser attraktiven Gewerbefläche und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin**

# Grundriss



Grundriss EG ohne Maßstab / Beispiel Büro



Grundriss EG ohne Maßstab / Beispiel Praxis



# Impressionen



Eingangsbereich



Raum I

# Impressionen



Raum II



Raum II



# Impressionen



Raum III



Aufenthaltsraum/Küche

# Impressionen



Aufenthaltsraum/Küche



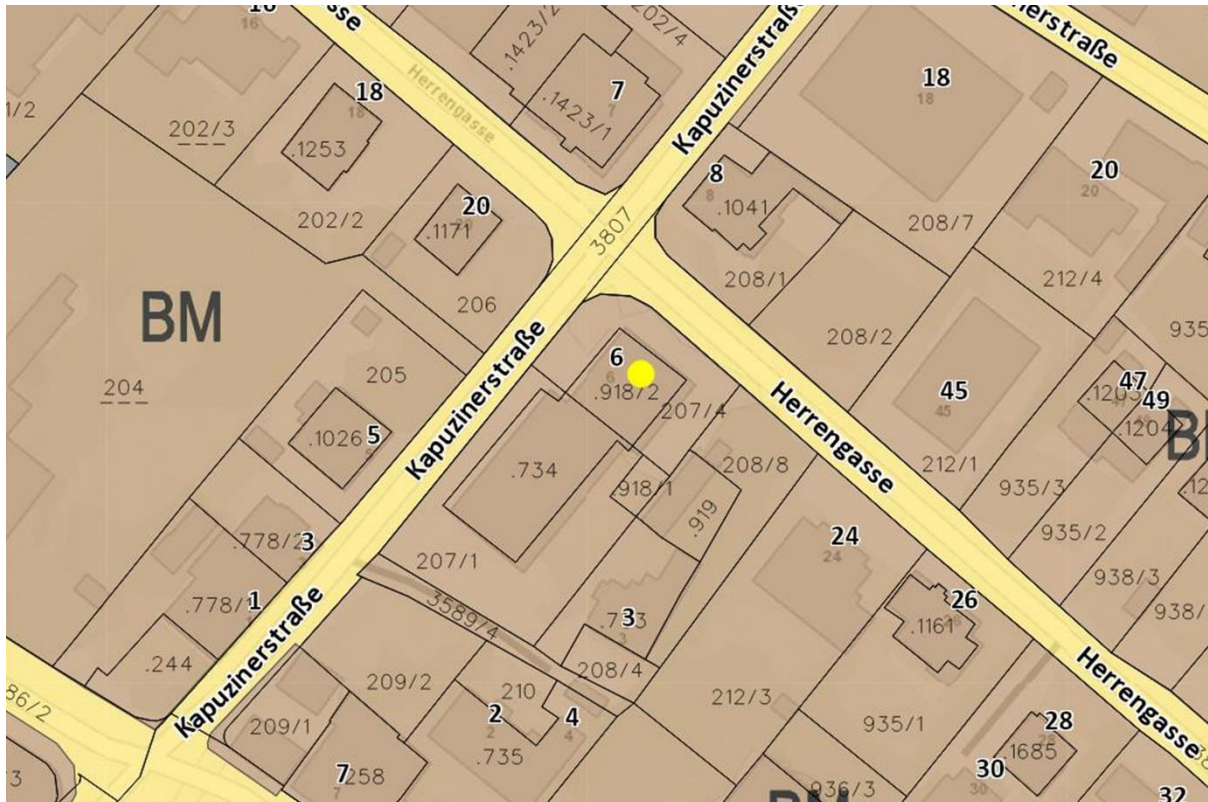
WC



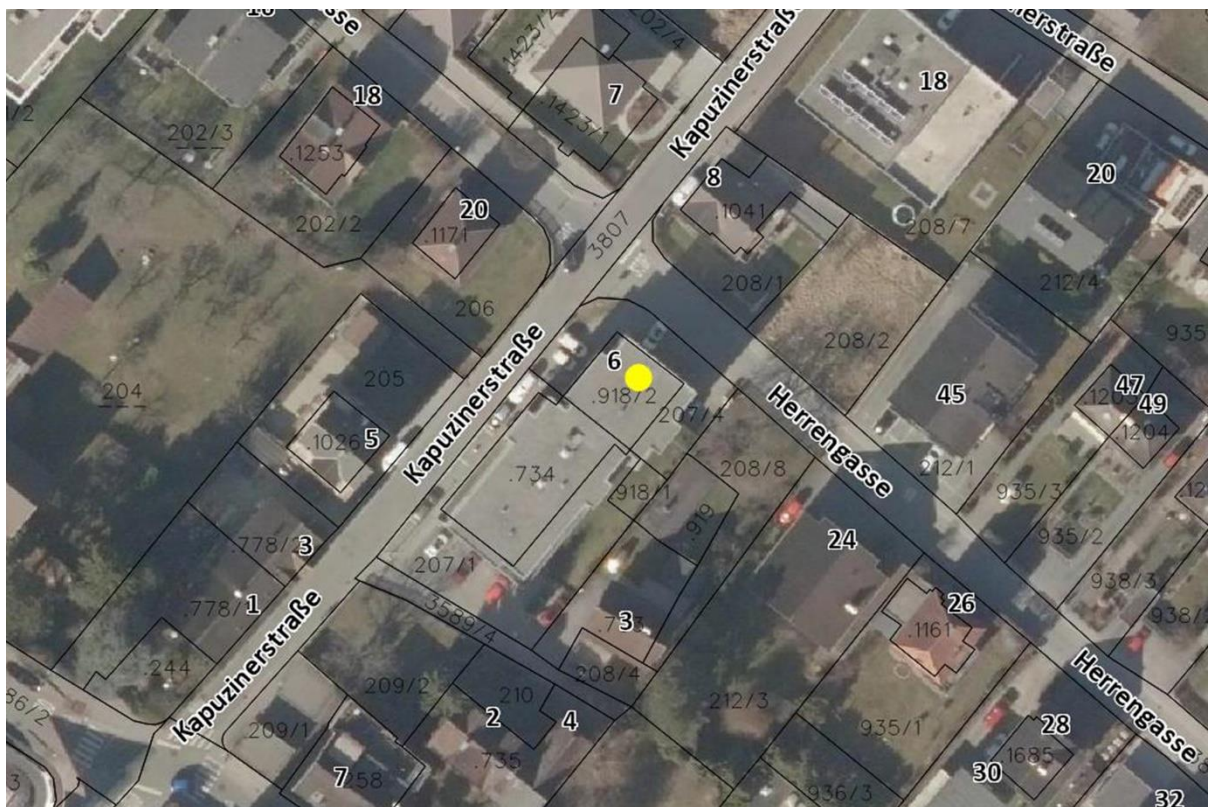
WC



# Flächenwidmung & Luftbild

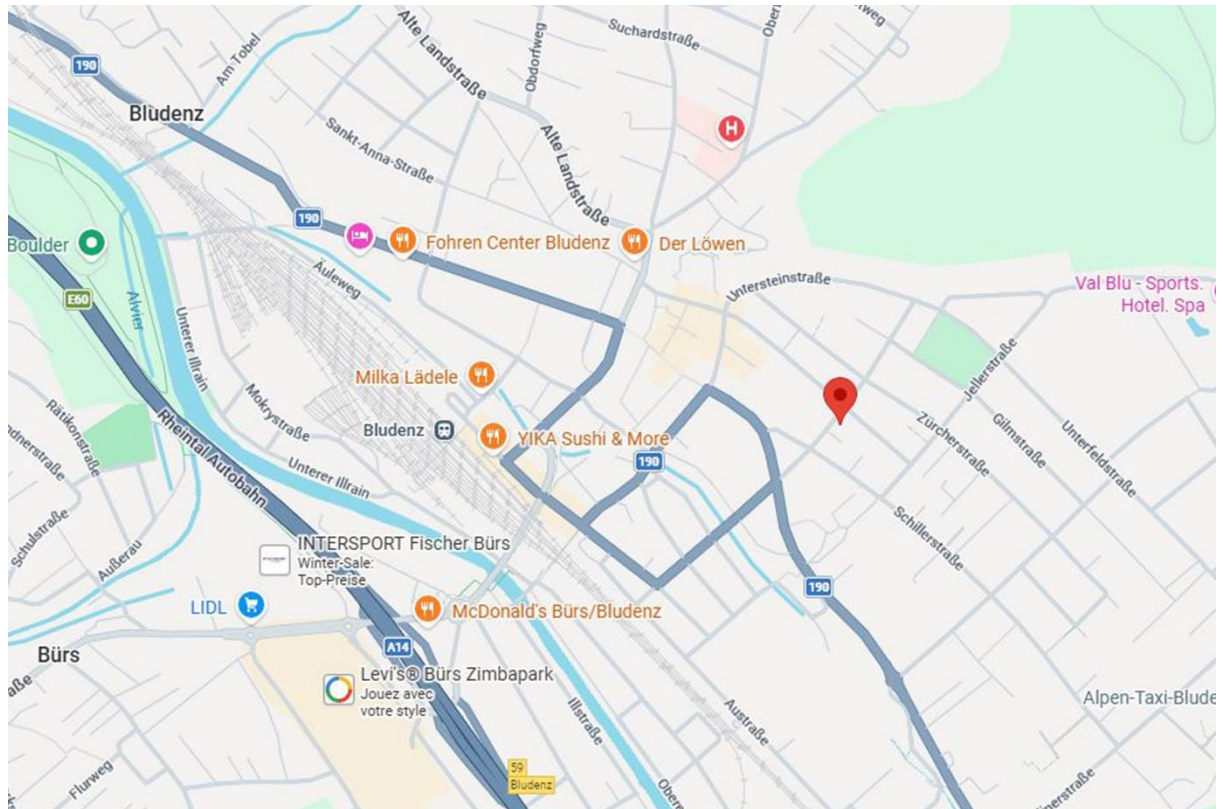


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan

[illegible]



## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
office@diezwei.immo  
www.diezwei.immo