

ENGEL&VÖLKERS  
COMMERCIAL



# Top Gewerbefläche - in zentraler Lage im Bregenzer Vorkloster

Mariahilfstraße 45A, 6900 BREGENZ

# Überblick



<b>E&amp;V ID</b>	SC-PM218
<b>Standort</b>	Mariahilfstraße 45A, 6900 Bregenz
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe/Büro/Ordination
<b>Mietflächen</b>	EG - A: 18 m <sup>2</sup> / B: 53 m <sup>2</sup> 1. OG - C: 178 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Letzte Modernisierung</b>	2024
<b>Gewerbeflächen</b>	insgesamt 249 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 625,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe
<b>Wärmeabgabe</b>	Heizkörper
<b>Personenaufzug</b>	vorhanden
<b>Stellplätze Gesamt</b>	4x zusätzlich anmietbar
<b>Energieausweis</b>	vorhanden
<b>Provision</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Mietpreis/m<sup>2</sup></b>	€ 16,50
<b>Betriebskosten p.M.</b>	ca. € 996,00
<b>Gesamtmiete p.M.</b>	ca. € 4.108,50

# Objektbeschreibung

Die angebotenen Gewerbemietflächen befinden sich in einem gepflegten und modernen Geschäftsgebäude der BTV im Stadtteil Vorkloster in Bregenz. Das Objekt überzeugt durch eine funktionale Raumstruktur, helle Flächen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen.

Im Erdgeschoss stehen zwei kompakte und vielseitig nutzbare Einheiten mit ca. 18 m<sup>2</sup> bzw. ca. 53 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Flächen eignen sich insbesondere für kleinere Büroeinheiten, Beratungsräume oder dienstleistungsorientierte Nutzungen mit Kundenverkehr.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche mit ca. 173 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Büro-, Praxis- oder Verwaltungsfläche nutzen lässt. Die Fläche bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre sowie ausreichend Gestaltungsspielraum für individuelle Raumkonzepte.

Das Gebäude präsentiert sich in einem repräsentativen und gepflegten Zustand. Durch die gute Sichtbarkeit des Standorts sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit profitieren Unternehmen von einem professionellen Umfeld mit hoher Standortqualität.

Die Kombination aus flexiblen Flächengrößen, funktionaler Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Dienstleistungsunternehmen, Beratungsbetriebe, Agenturen oder administrative Nutzungen.

Zusätzlich stehen am Objekt insgesamt vier Außenabstellplätze für PKW zur Verfügung, welche optional angemietet werden können. Die Stellplätze bieten zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter, Kunden und Besucher und unterstreichen die gute Erreichbarkeit des Standorts.

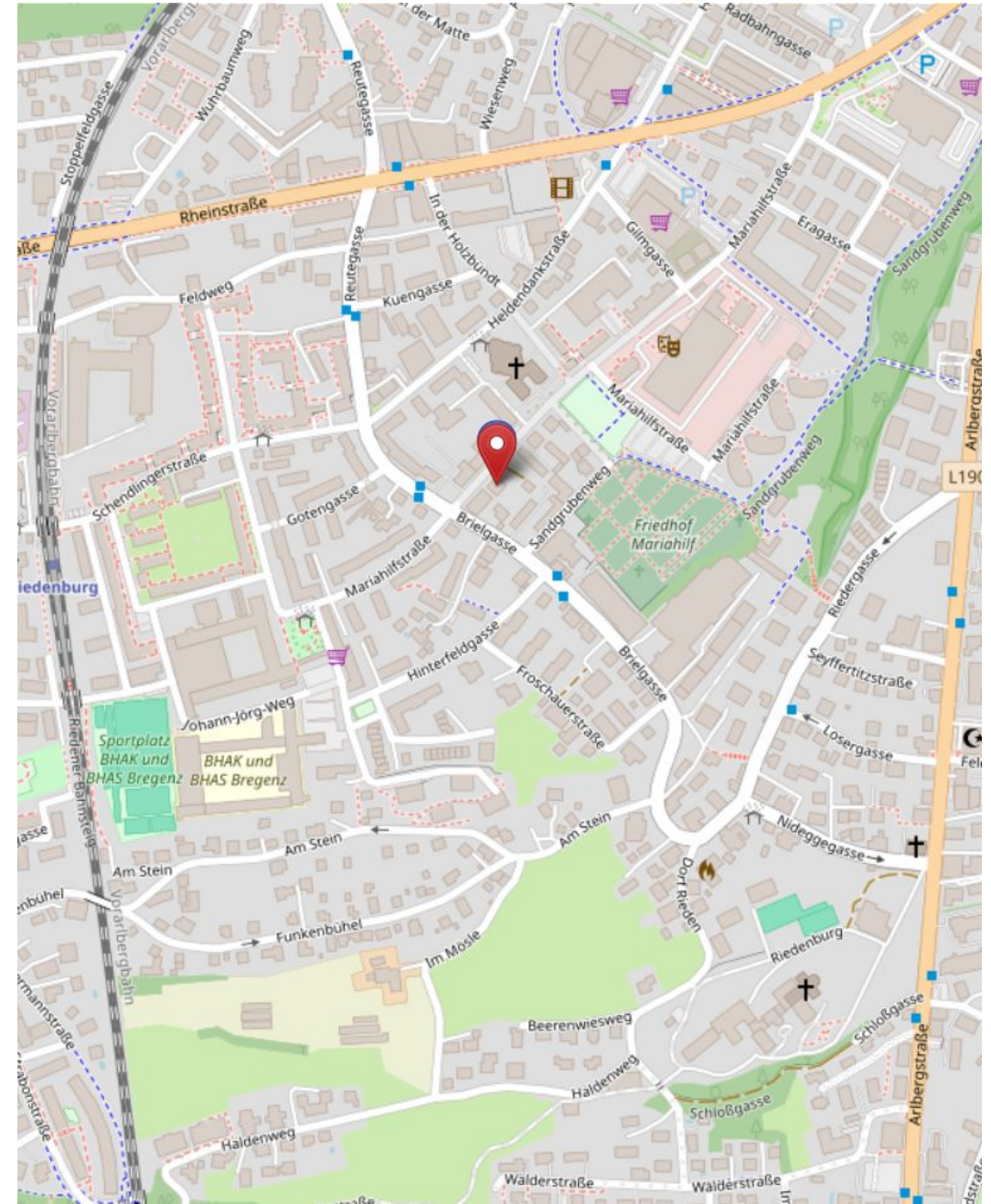


# Lagebeschreibung

Die gegenständlichen Gewerbemietflächen befinden sich in attraktiver und gut erreichbarer Lage im Bregenzer Stadtteil Vorkloster, einem etablierten Wirtschafts- und Wohnstandort mit hoher Frequenz und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Liegenschaft profitiert von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die regionalen Hauptverkehrsachsen.

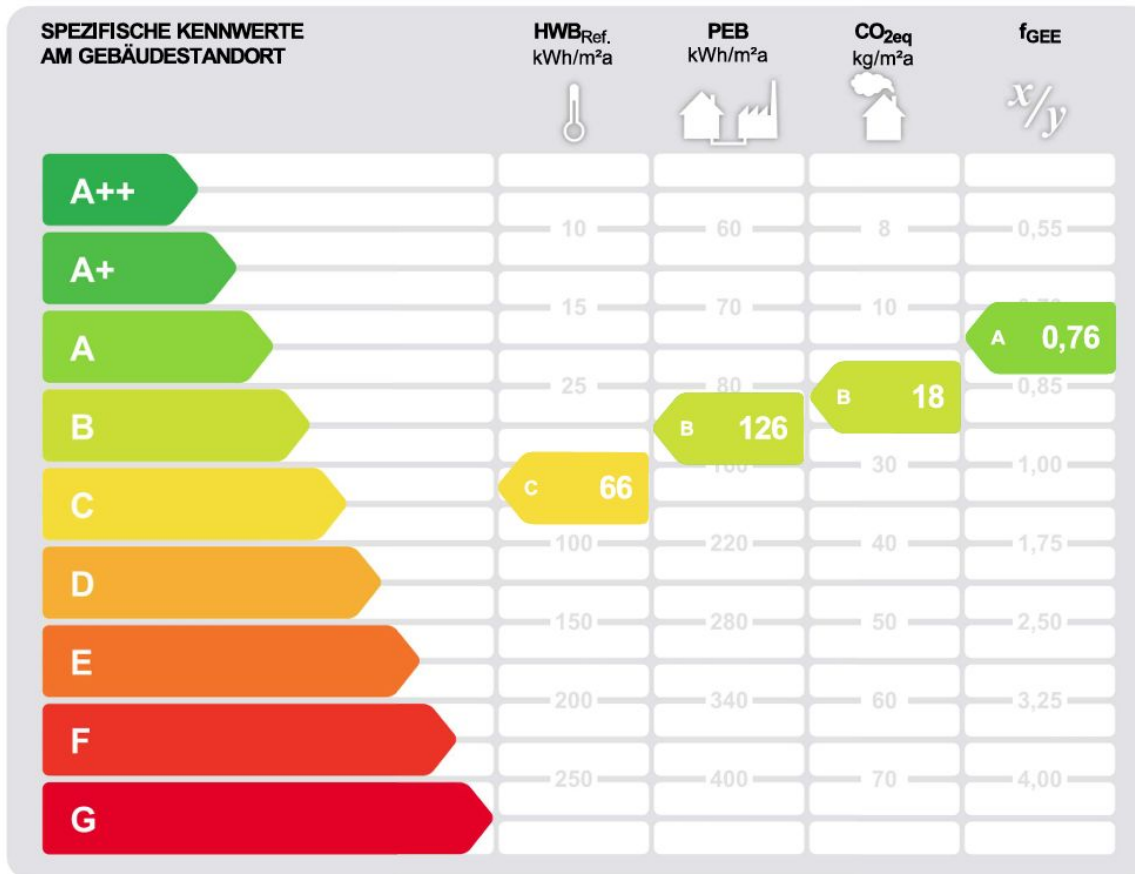
Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Position innerhalb des Stadtgebiets von Bregenz Vorkloster aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Handelsunternehmen, gastronomische Einrichtungen sowie diverse Nahversorger. Durch die gewachsene Infrastruktur und die hohe Passanten- und Kundenfrequenz bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Büro-, Dienstleistungs- oder kundenorientierte Geschäftsnutzungen.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist hervorragend. Die Autobahnanschlüsse der A14 Rheintal/Walgau Autobahn sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Dornbirn, Feldkirch sowie in die benachbarten Länder Deutschland und Schweiz. Auch der öffentliche Verkehr ist bestens ausgebaut: Bushaltestellen sowie der Bahnhof Bregenz Vorkloster befinden sich in komfortabler Distanz und ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Die Gewerbeflächen verteilen sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

# Pflichtangaben gemäß GEG



Energieausweis

Bedarfsausweis

HWB

66 kWh/m<sup>2</sup>a (C)

fGEE

0,76 (A)

Baujahr laut EAW

1998

Energieträger

Luft-Wasser  
Wärmepumpe

# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



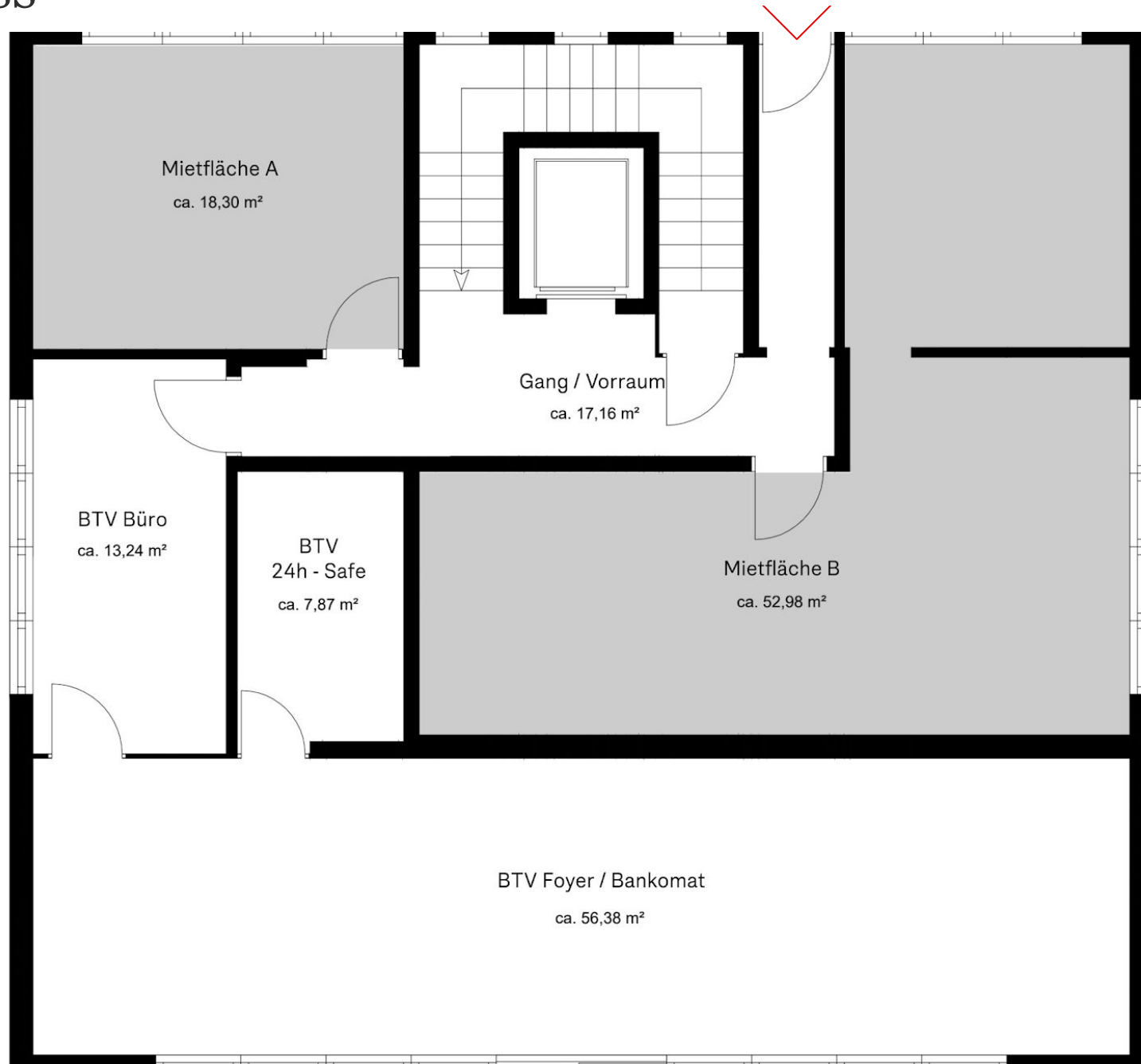
# Detailaufnahmen/Impressionen



# Detailaufnahmen/Impressionen



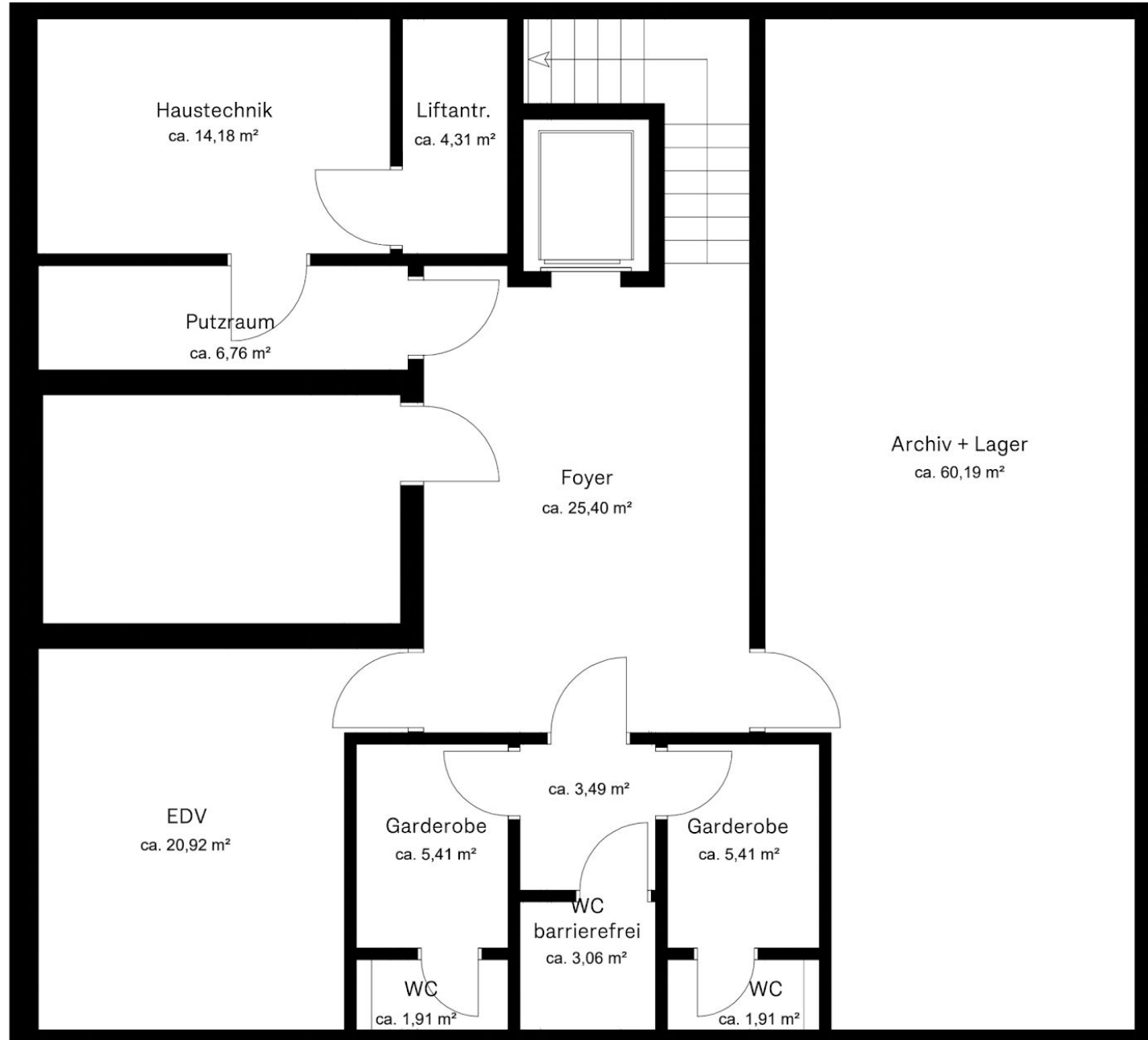
# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



# Untergeschoss





## Emrah Uysal

**Engel & Völkers Vorarlberg**

Emrah.Uysal@engelvoelkers.com | Telefon +43 (0) 5574 32 808 | Mobil +43 (0) 699 1978 08 05  
[engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial](https://engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial)

# Angebotsbedingungen und Widerrufsrecht

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der EuV Immo GmbH, Kirchplatz 11, 6780 Schruns, Tel: 05556 74991, VorarlbergCommercial@engelvoelkers.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zum dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Ende der Widerrufsbelehrung

# Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Wir berechnen Ihnen eine Maklerprovision in Höhe von 4 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer, also insgesamt 4,8 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss. Diese ist vom Käufer an die EuV Immo GmbH zu zahlen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

# Haftungsausschluss

Alle Angaben, Darstellungen und Auskünfte über das Objekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Unterlagen wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und soweit wie möglich auf ihre Richtigkeit geprüft. Somit sind alle Angaben ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der EuV Immo GmbH.

# Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.

An: Engel & Völkers Commercial, EuV Immo GmbH, Kirchplatz 11, 6780 Schruns

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

---

Maklerdienst erhalten am

---

Name des Kunden

---

Adresse des Kunden

---

Datum

---

Unterschrift

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

1

Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.

2

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.

3

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

4

Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete und umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

5

Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Tagen mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge an uns zu zahlen.

6

Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Feldkirch.

7

Nebenkosten des Erwerbs

1. Grunderwerbsteuer Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich bei jedem Immobilienkauf an das Finanzamt zu entrichten; sie beträgt 3,5 % bei Rechtsgeschäften unter Fremden oder 2 % bei Rechtsgeschäften im Familienkreis. Bei jeder Veräußerung einer Immobilie kann das Eigentumsrecht des Erwerbers im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuch nachgewiesen wurde, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Nach Überweisung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und stellt diese dem Urkunden Errichter zur Vorlage beim Grundbuchgericht zu.

2. Grundbucheintragung

Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung (Eintragung) des Eigentumsrechtes eines Immobilienkäufer beträgt 1,1 % vom Kaufpreis und wird dem Käufer vom Grundbuchgericht vorgeschrieben.

3. Kosten der Vertragserrichtung

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung von Kaufverträgen sind ebenso wie die Kosten für die Errichtung von Mietverträgen mit dem Vertrags Errichter (Notar oder Rechtsanwalt) im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters direkt zu vereinbaren. 21

4. Provision Bei Kauf, Verkauf oder Tausch

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer - bei Schlössern, Klöstern und Burgen 6 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer Bei Vermietungen: - vom Vermieter maximal 3 Bruttomonatsmieten - vom Mieter, abhängig von der Vertragsdauer, 1 bis 2 Bruttomonatsmieten jeweils zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer

Erklärung zum Datenschutz

Ich (Wir) bestätige(n) die Kenntnisnahme des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen (unseren) Rechten angeführt sind, und welches unter [www.engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial](http://www.engelvoelkers.com/vorarlbergcommercial) jederzeit für mich (uns) eingesehen werden kann / mir (uns) ausgehändigt bzw. zugesendet werden kann.