

ZU VERMIETEN · 1. OBERGESCHOSS

Kreative Bürogemeinschaft in einer Stadtvilla

Rosenstraße 1 · 6850 Dornbirn



3 Büros

63,40 M² EXKLUSIV

75,06 m²

INKL. DIELENANTEIL

980 €

NETTO PRO MONAT

Arbeiten, wo schon gestaltet wird.

Die Rosenstraße 1 ist keine anonyme Büroetage, sondern eine Stadtvilla mit Stuckdecken, Parkett, Erker und Garten. Im Erdgeschoss arbeitet **DADA** — eine Blumenboutique mit ausgeprägter gestalterischer Handschrift, die dem Haus seinen Charakter gibt. Im ersten Obergeschoss ist bereits ein Mieter aus dem kreativen Umfeld tätig.

Frei werden drei zusammenhängend vergebene Büros mit insgesamt 63,40 m². Sie liegen rund um eine großzügige Diele, die als gemeinsamer Empfangs- und Besprechungsbereich genutzt wird. Gesucht wird eine Person oder ein kleines Team, für das die Nachbarschaft im Haus ein Teil der Arbeit ist — nicht nur die Fläche.



DIE DIELE · GEMEINSAMER EMPFANGS- UND BESPRECHUNGSBEREICH

Für wen

Design, Architektur, Fotografie, Kommunikation, Kunst, Beratung, gestaltendes Handwerk. Raum für rund 6–8 Arbeitsplätze.

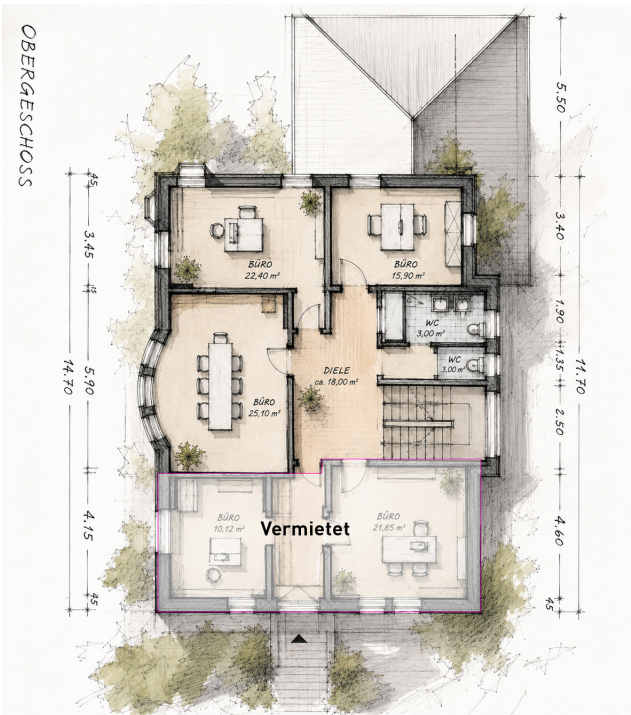
Garten & Außenraum

Ein gewachsener Garten hinter dem Haus — für Pausen, Gespräche und Arbeiten im Freien.

Küche im Haus

Eine voll ausgestattete Küche im Erdgeschoss steht zur Mitbenützung zur Verfügung.

Erstes Obergeschoss



MAGENTA MARKIERT · BEREITS VERMIETET

Der freie Mietbereich

Büro mit Erker	25,10 m²
Büro	22,40 m²
Büro	15,90 m²

Exklusive Fläche 63,40 m²

Die drei Räume werden ausschließlich gemeinsam an einen Mieter vergeben. Sie liegen rund um die Diele verteilt — die Etage ist bewusst als Bürogemeinschaft organisiert und nicht als abgeschlossene Einheit. Das Obergeschoss ist über die Treppe erreichbar, das Haus hat keinen Lift.

NICHT VERRECHNET

Die beiden WC-Anlagen mit je 3,00 m² sind in der Mietfläche **nicht** enthalten und werden nicht umgelegt.

UMLAGE DER DIELE · 18,00 M²

MIETBEREICH	EXKLUSIV	ANTEIL	DIELE	VERRECHENBAR
Freier Mietbereich · 3 Büros	63,40 m²	64,78 %	11,66 m²	75,06 m²
Bestehender Mieter	34,47 m²	35,22 %	6,34 m²	40,81 m²
Gesamt	97,87 m²	100,00 %	18,00 m²	115,87 m²

Die Diele wird proportional zur exklusiv angemieteten Fläche auf beide Mietbereiche verteilt. Berechnungsbasis 97,87 m². Rundungsdifferenzen durch Darstellung auf zwei Dezimalstellen möglich.

DIE RÄUME

Hohe Decken, Parkett, Licht von zwei Seiten.



BÜRO MIT ERKER · 25,10 M² · BLICK INS GRÜNE



ORIGINALE STUCKDECKE

Was die Räume ausmacht

Alle drei Büros sind hell, ruhig und unmöbliert. Erhaltene Details aus der Bauzeit — Stuckdecken, Parkettböden, Kastenfenster — prägen die Atmosphäre. Der Erkerraum blickt ins Grüne.

IM MIETPREIS ENTHALTEN

Heizung, Strom und Wasser über das Betriebskosten-Akonto

Reinigung der Gemeinschaftsflächen

Küche im Erdgeschoss zur Mitbenützung

Firmschild am Haus und eigener Postkasten

Rosenstraße 1 · 6850 Dornbirn

MIETKONDITIONEN

Nettomiete	980 €
Betriebskosten-Akonto	ca. 270 €
Gesamt pro Monat zzgl. 20 % USt	ca. 1.250 € ca. 1.500 € brutto
Fläche verrechenbar	75,06 m²
Kaution	2 Monatsmieten
PKW-Stellplatz je Monat	80 €
Zustand	unmöbliert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Betriebskosten-Akonto auf Basis der aktuellen anteiligen Kosten für Strom, Erdgas sowie Kanal und Wasser; Abrechnung nach tatsächlichen Kosten. Stellplätze sind nicht in der Nettomiete enthalten und müssen nicht mitgemietet werden. Die Rechtsgeschäftsgebühr von 1 % bei Geschäftsraummiete wird zwischen Vermieter und Mieter geteilt. Energieausweis in Ausarbeitung, wird nachgereicht.

DIE LAGE

Marktplatz Dornbirn	wenige Gehminuten
Bahnhof Dornbirn	fußläufig
Stellplätze am Haus	2 · optional
Garten	zur Mitbenützung

Zentrale Adresse in Dornbirn, ruhig gelegen und von Grün umgeben. Geschäfte, Gastronomie und der öffentliche Verkehr sind zu Fuß erreichbar.

PASST DU INS HAUS?

Wir freuen uns auf
deine Nachricht.

Daniela Le Duigou

info@da-da.at

+43 676 4455472

Besichtigungen jederzeit nach Vereinbarung.