

# FORUM

## Ihr Tor zur Innenstadt



- Vollständig kernsaniert - in bester Lage
- Direkter Autobahnanschluss
- Büro-, Praxis- und Verkaufsflächen
- Flächen bis zu 1800 m<sup>2</sup>



[www.forum-bregenz.at](http://www.forum-bregenz.at)

**Schmid & Partner** \*

PROJEKTMANAGEMENT  
BERATUNG  
IMMOBILIEN



## □ LAGEBESCHREIBUNG

### **Bregenz: Die Landeshauptstadt**

Bregenz besticht nicht nur durch seine hohe Lebensqualität, eingebettet zwischen Bodensee und Pfänder. Auch seine wirtschaftliche Attraktivität sucht im Land Vergleichbares! Das „Drei-Länder-Eck“ zwischen Österreich, Schweiz und Deutschland treibt die ortsansässige Wirtschaft weiter voran!

Die gegenständlichen Flächen im Kaufhaus „Forum“, ist in Vorarlberg, speziell im Bezirk Bregenz, bestens bekannt. Am Tor zur Bregenzer Innenstadt liegt das Geschäftshaus optimal zwischen Bahnhof und Autobahnauffahrt. Auch die Rheinstraße, eine der am stärksten frequentierten Straße in Bregenz, hilft an diesem Standort, eine hohe Werbewirksamkeit wie auch Kundennähe zu erzielen.



### **Nachbarschaft & Kundenfrequenz**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darunter sind Ärzte, Supermarkt, Apotheken, Tankstelle, Autohändler, die Raiffeisen Landesbank, das ehemalige Falkenareal, Einzelhandelsgeschäfte, Sporthändler Hervis sowie diverse Gasthäuser zu finden.



## □ ECKDATEN

<b>Nutzfläche – ca. Angaben:</b>	Erdgeschoss:	1.500,00 m <sup>2</sup> zzgl. Terrasse 230 m <sup>2</sup>
	1.Obergeschoss:	1.815,00 m <sup>2</sup>
	2.Obergeschoss:	303,00 m <sup>2</sup>
<b>Autoabstellplatz:</b>	Tiefgarage (43 Stück und können angemietet werden) vor dem Haus 13 Abstellplätze danebenliegendem öffentlichen Parkplatz	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969/70, Kernsanierung 2014, Fertigstellung 01.08.2015	
<b>Betriebskosten:</b>	ca. € 2,50 / m <sup>2</sup> Nutzfläche netto inkl. Heizkosten – sind Schätzkosten aufgrund der Sanierung	

## □ HAUS UND NEUER AUSBAU

- Neue Fassade mit möglicher Werbefläche
- Kernsaniert
- Neues modernes Heizsystem
- Klimaanlage oder automatische Be- und Entlüftung
- Einheiten werden schlüsselfertig übergeben
- EDV-Leerverrohrung vorhanden
- Hochwertige Industriet Teppichböden oder Parkett

Auf Wunsch, kann eine individuelle Ausstattung mit dem Vermieter verhandelt werden.

## □ MIETPREISE NETTO ohne Betriebskosten

- Erdgeschoss Teilfläche: € 13,50 je m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1. Obergeschoss Teilfläche: € 11,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2. Obergeschoss Teilfläche: € 9,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Mietflächen werden grundsätzlich schlüsselfertig vermietet. Eine Bau- und Ausstattungsliste wird gerne auf Wunsch nachgereicht!

## □ EINMALIGE NEBENKOSTEN

- Vertragserstellungskosten, laut Tarif Anwalt
- Maklercortage – 3 Bruttomonatsmieten
- Vergebührung Finanzamt
- Kautions – 3 Monatsmieten



## □ VARIANTE GRUNDRISSE

*Die Grundrisse sind anschließend beigefügt!*

Eine individuelle Planung bzw. Einteilung kann derzeit, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Vermieter und den offiziellen Stellen, verwirklicht werden.

Nachstehende Nutzungsmöglichkeiten stellen nur einen Vorschlag des Vermieters dar und können auch bedürfnisorientiert angepasst werden.

### Erdgeschoss

- Top1: *optimal für Café/Bäckerei*  
ca. 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit maximal 40 Sitzplätze  
Gartenanlage mit Terrasse mit maximal 16 Sitzplätze
- Top2: *Verkaufsfläche* mit ca. 225 m<sup>2</sup> und ca. 25 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche  
(Ausstellung zwischen Eingang Café und Haupteingang)
- Top3: *Verkaufsfläche* mit ca. 241 m<sup>2</sup> und ca. 54 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche
- Top 4 & 5: *Verkaufsfläche* mit ca. 171 m<sup>2</sup> und ca. 24 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche  
weitere eine Werkstatt mit ca. 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### 1.Obergeschoss

- Top6: *optimal für Arztpraxen*  
mit ca. 516 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus Warteraum, Serverraum,  
WC Anlage für Damen und Herren sowie Personal, Labor, Küche  
sowie vier Behandlungsräume bzw. dahinterliegend je ein Arztbüro
- Top7: *optimal für Fitnesscenter*  
ca. 290 m<sup>2</sup> Gesamtfläche bestehend aus dem Fitnessbereich mit Empfang,  
Damen und Herren Umkleiden inkl. Duschen und WC's  
sowie ein Personalbereich mit Küche
- Top8: *geeignet für Büros*  
ca. 217 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus Kundenempfangsbereich,  
zwei Büroräume für Mitarbeiter, Chefbüro, Besprechungsraum, Küche und Serverraum
- Top 9: *geeignet für Büros*  
ca. 247 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus Kundenempfangsbereich, Großraumbüro, Chefbüro,  
Besprechungsraum, Küche, Archiv und Serverraum
- Top10: *geeignet für Büros*  
ca. 96 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus Großraumbüro (teilbar), Besprechungsraum,  
Küche und Serverraum
- Top11: *geeignet für Büros*  
ca. 65,50 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus Büroraum, Besprechungsraum,  
Küche und Serverraum



## 2.Obergeschoss

Top13: *geeignet für Büros*  
ca. 138 m2 Fläche bestehend aus Kundenempfangsbereich, Großraumbüro, Chefbüro, Besprechungsraum, Archiv und Serverraum

Top14: *geeignet für Büros*  
ca. 109 m2 Fläche bestehend aus Büroraum, Besprechungsraum, Archiv und Serverraum

Freiflächen: im Dachgeschoss werden zusätzlich ca. 858 m2 Terrasse sowie ca. 550 m2 Grünfläche für die Allgemeinheit bzw. für die Mieter entstehen.

## Vorhandene Allgemeinräume

- Lift
- Lagerräume im Kellerbereich
- WC-Anlage in allen Stockwerken
- Putzräume
- Technikräume





## □ HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Rufen Sie uns an, wir stehen gerne für Fragen und für eine unverbindliche Besichtigung wie auch für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Kontakt:

**Schmid & Partner GmbH Maurachgasse 12**

6900 Bregenz

Tel.: 05574/86700

Fax.: 05574/86700-86

[www.schmid.cx](http://www.schmid.cx)

Ansprechperson:

**Christoph Romagna BA**

+43 664 / 8519229

[christoph.romagna@schmid.cx](mailto:christoph.romagna@schmid.cx)

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir verweisen auf unser AGB's.

