

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Moderne & flexible Gewerbeflächen in zentraler Innenstadtlage

Gravitat^o
BTV House of Innovation

Bahnhofstraße 15, 6850 Dornbirn

Überblick



E&V ID	SC-EE292
Standort	Bahnhofstraße 15 6850 Dornbirn
Nutzungsart	Gewerbe/Büro/Ordination
Mietflächen	1. 2. & 3. Obergeschoss
Baujahr	2014
Letzte Modernisierung	2016
Gewerbefläche	bis zu ca. 630 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.834 m ²
Heizung	Wärmepumpe
Wärmeabgabe	Fußbodenheizung
Personenaufzug	vorhanden
Stellplätze Gesamt	TG-Plätze anmietbar
Energieausweis	vorhanden
Provision	3 Bruttomonatsmieten
Mietpreis/m²	€ 18,00 - € 22,00
Betriebskosten p.M.	ca. € 4,00 / m ²
Gesamtmiete p.M.	je nach Mietfläche

Mietflächen - Überblick



1. Obergeschoss

mit Gestaltungsmöglichkeiten

Mietfläche A - Empfang

ca. 54 m²

Mietfläche B - mit Teeküche

ca. 217 m²

Mietfläche C

ca. 13 m²

Mietfläche D

ca. 86 m²

Allg. Nutzung

Meetingraum

WC-Anlage

Balkon beim Empfang

2. Obergeschoss

mit Gestaltungsmöglichkeiten

Mietfläche E

ca. 106 m²

Allg. Nutzung

Meetingraum

Teeküche

Telefonboxen

Lagerraum ca. 8 m²

WC-Anlage (barrierefrei) & Dusche

3. Obergeschoss

mit Gestaltungsmöglichkeiten

Mietfläche F

ca. 83 m²

Allg. Nutzung

Meetingraum

Großküche

Esstisch und Bestuhlung

Lagerraum ca. 8 m²

WC-Anlage

4. Obergeschoss

Allg. Nutzung

Reservierung über das

BTV Reservierungssystem

Veranstaltungsraum für

ca. 100 Personen inkl. Bestuhlung

Seminarraum 75 m²

Meetingraum

WC-Anlage

Objektbeschreibung

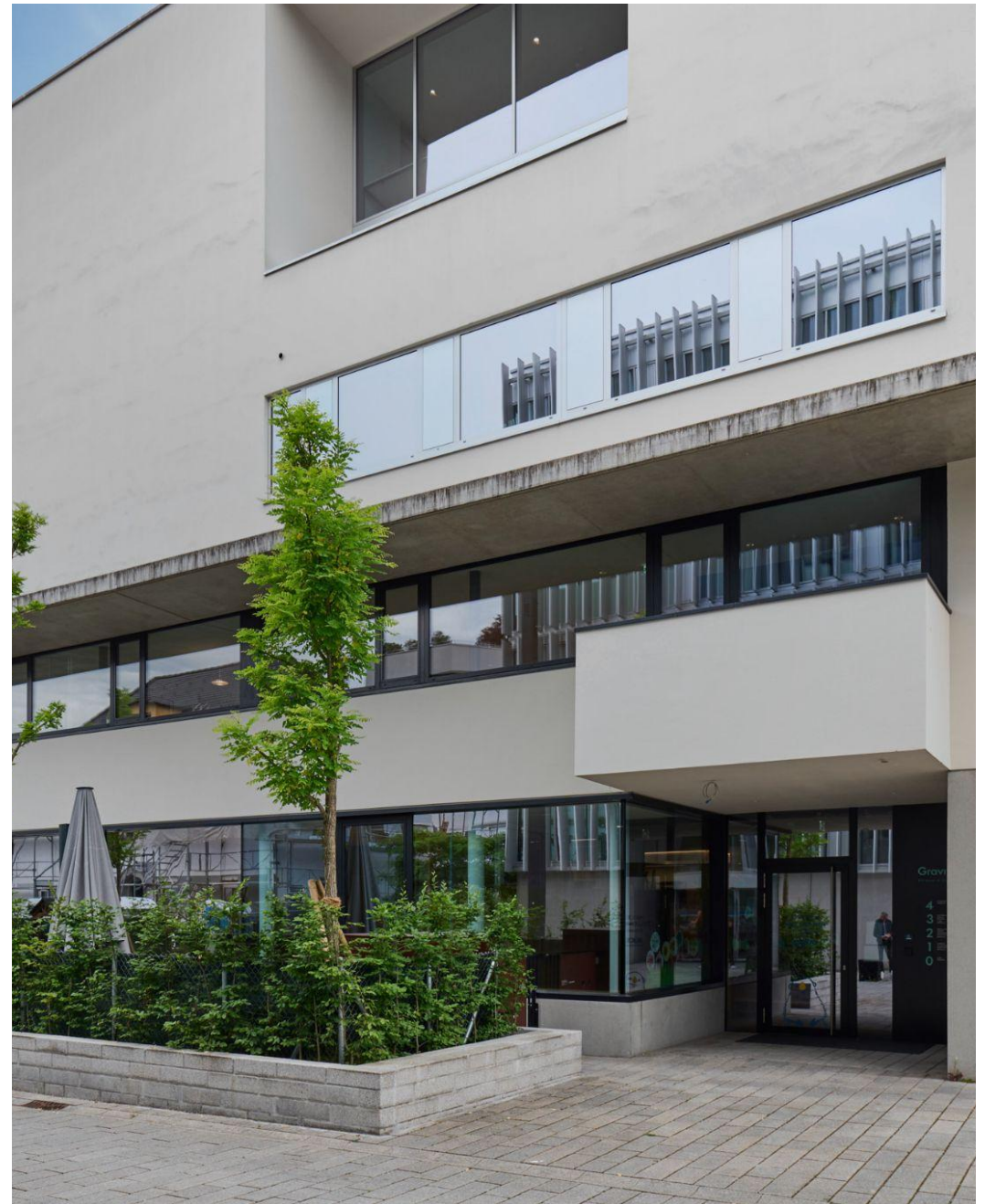
Die angebotenen Gewerbemietflächen befinden sich im modernen Büro- und Geschäftsgebäude „BTV Gravitat“ in bester Innenstadtlage von Dornbirn. Das repräsentative Objekt überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, hochwertige Allgemeinflächen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Unternehmensstrukturen.

Im Gebäude stehen mehrere Mietflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung, verteilt auf insgesamt drei Stockwerke. Die variablen Flächenkonzepte ermöglichen individuelle Nutzungslösungen – ideal für Büro-, Dienstleistungs-, Beratungs- oder Verwaltungsnutzungen. Die modernen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten optimale Voraussetzungen für zeitgemäßes Arbeiten.

Ein besonderes Highlight des Objekts ist das gemeinschaftlich nutzbare 4. Obergeschoss, welches den Mietern zur allgemeinen Verwendung zur Verfügung steht. Über das interne BTV-Reservierungssystem können verschiedene Einrichtungen flexibel gebucht werden. Den Mietern stehen dabei hochwertige Seminar- und Veranstaltungsräume, eine Gemeinschaftsküche sowie ein gemeinschaftlicher Essensbereich zur Verfügung. Dadurch bietet das Gebäude ideale Voraussetzungen für Meetings, Schulungen, Veranstaltungen oder gemeinschaftliche Arbeitskonzepte.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil des Standorts ist die hauseigene Tiefgarage mit Stellplätzen in UG1 und UG2. Diese bietet komfortable Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Besucher direkt im Gebäude und unterstreicht die hohe Standortqualität sowie die ausgezeichnete Infrastruktur des Objekts.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei ausgeführt und gewährleistet damit einen komfortablen Zugang für Mitarbeiter, Kunden und Besucher. Die moderne Infrastruktur sowie die repräsentative Ausführung machen das Objekt zu einem attraktiven Unternehmensstandort im Herzen von Dornbirn.



Lagebeschreibung

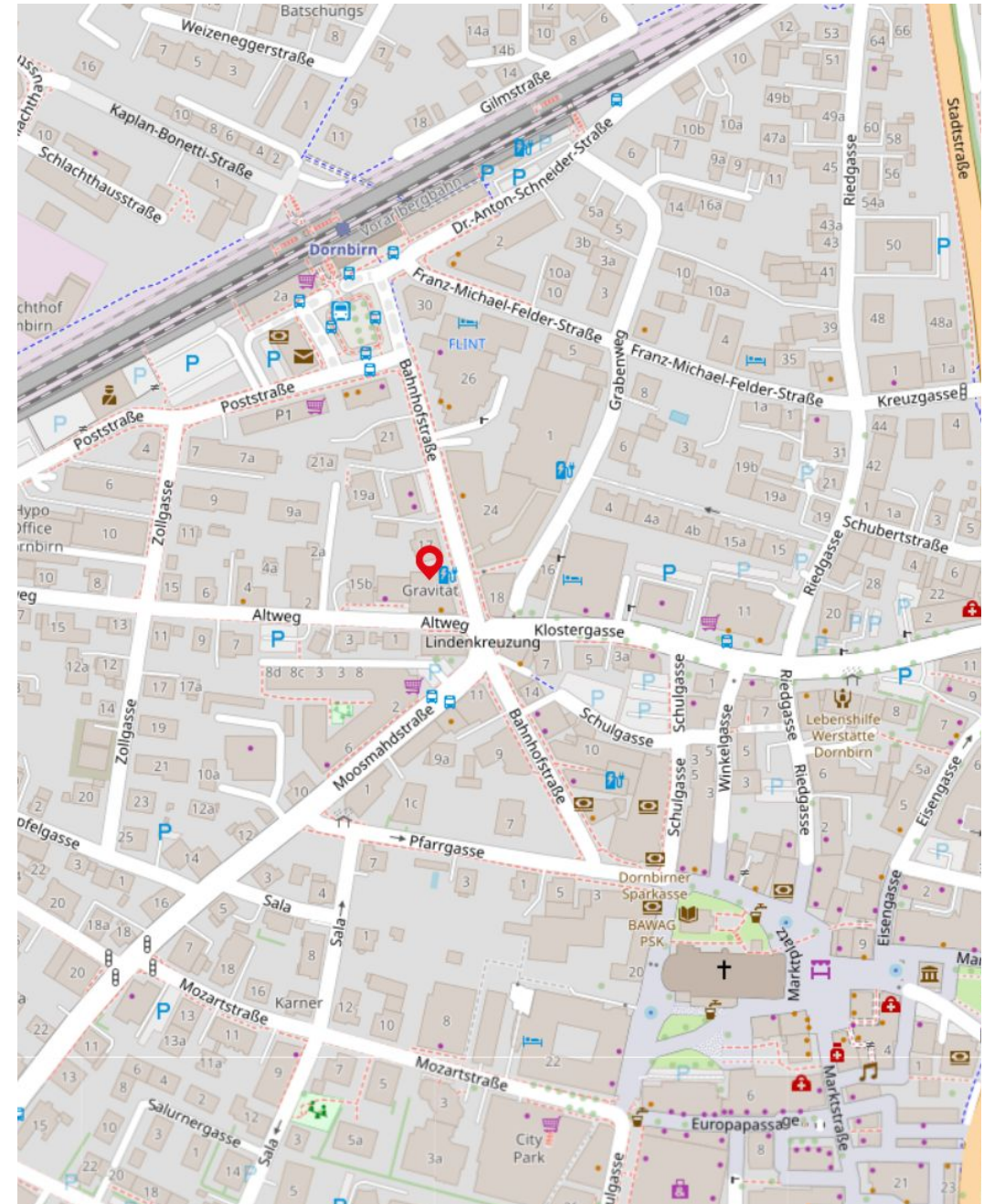
Das Büro- und Geschäftsgebäude „BTV Gravitat“ befindet sich in ausgezeichnete Innenstadtlage in der Bahnhofstraße 15 in 6850 Dornbirn. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Position mitten im wirtschaftlichen und urbanen Zentrum der größten Stadt Vorarlbergs.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Unternehmen, Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Banken sowie diverse Dienstleistungsangebote. Die hervorragende Infrastruktur und die hohe Frequenz machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Kundenverkehr sowie für moderne Büro-, Ordinationen-, und Dienstleistungsnutzungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Dornbirn ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr. Auch die Autobahn A14 Rheintal/Walgau Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung Bregenz, Feldkirch sowie in die benachbarten Länder Deutschland, Schweiz und Liechtenstein.

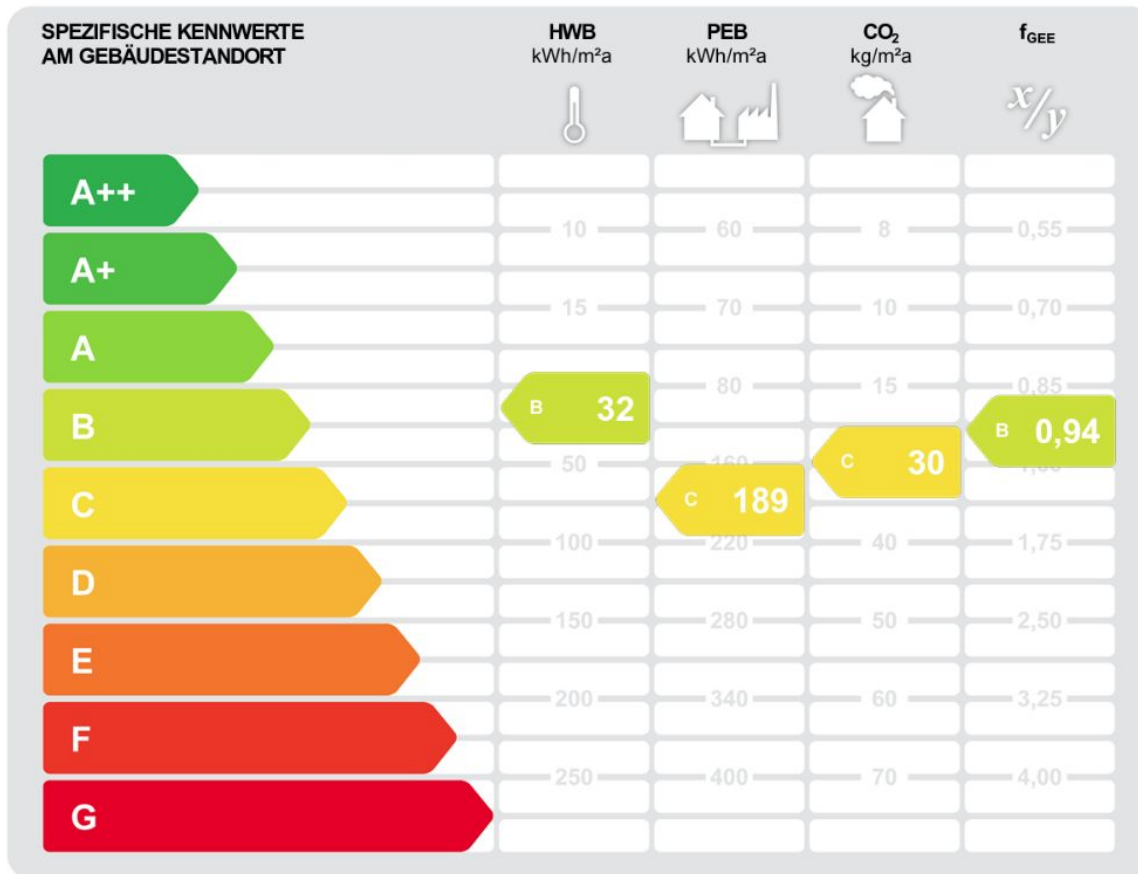
Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die „MUKKI Kinderbetreuung“, welche eine attraktive Betreuungsmöglichkeit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Kindern bietet. Dadurch wird der Standort insbesondere für moderne und familienfreundliche Unternehmen zusätzlich aufgewertet.

Durch die zentrale Lage profitieren Mitarbeiter und Besucher gleichermaßen von kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Nahversorgung sowie einem attraktiven urbanen Umfeld. Die Kombination aus moderner Infrastruktur, optimaler Erreichbarkeit und repräsentativem Standort macht das „BTV Gravitat“ zu einer erstklassigen Geschäftsadresse in Dornbirn.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Pflichtangaben gemäß GEG



Energieausweis

Bedarfsausweis

HWB

32 kWh/m²a (B)

fGEE

0,94 (B)

Baujahr laut EAW

2014

Energieträger

Wärmepumpe

1. OG - Mietfläche A “Empfang”



1. OG - Mietfläche B mit Gestaltungsmöglichkeiten



1. OG - Mietfläche B & Teeküche



1. OG - Mietfläche C & Meetingraum



1. OG - Freiraum



1. OG - Mietfläche D



1. OG - Mietfläche D



2. OG - Mietfläche E mit Telefonboxen



2. OG - Teeküche & barrierefreies WC und Dusche



2. OG - barrierefreies WC und Dusche



3. OG - Mietfläche F



3. OG - Allgemeinfläche Meetingraum



3. OG - Allgemeinfläche “Großküche und Essraum”



3. OG - Allgemeinfläche “Großküche” & Meetingraum



4. OG - Allgemeinfläche “Teeküche” & Meetingraum



4. OG - Allgemeinfläche mit Seminar & Veranstaltungsraum



4. OG - Allgemeinfläche Meetingraum



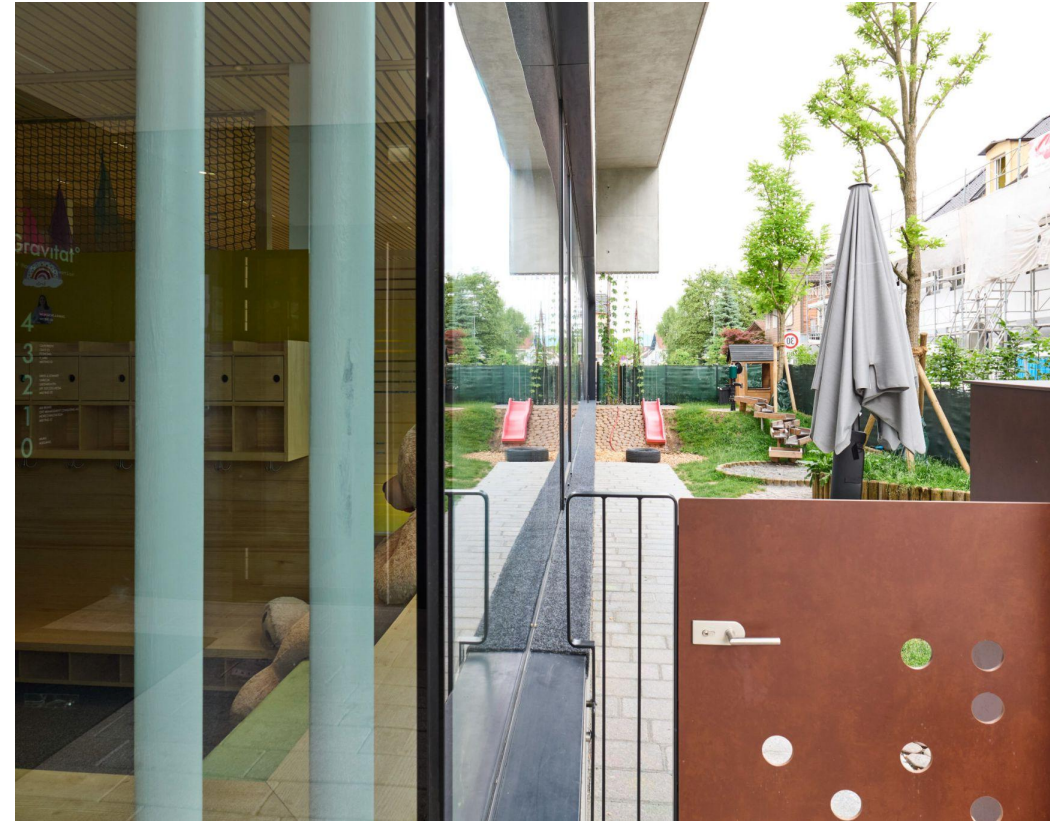
Tiefgarage UG1 & UG2



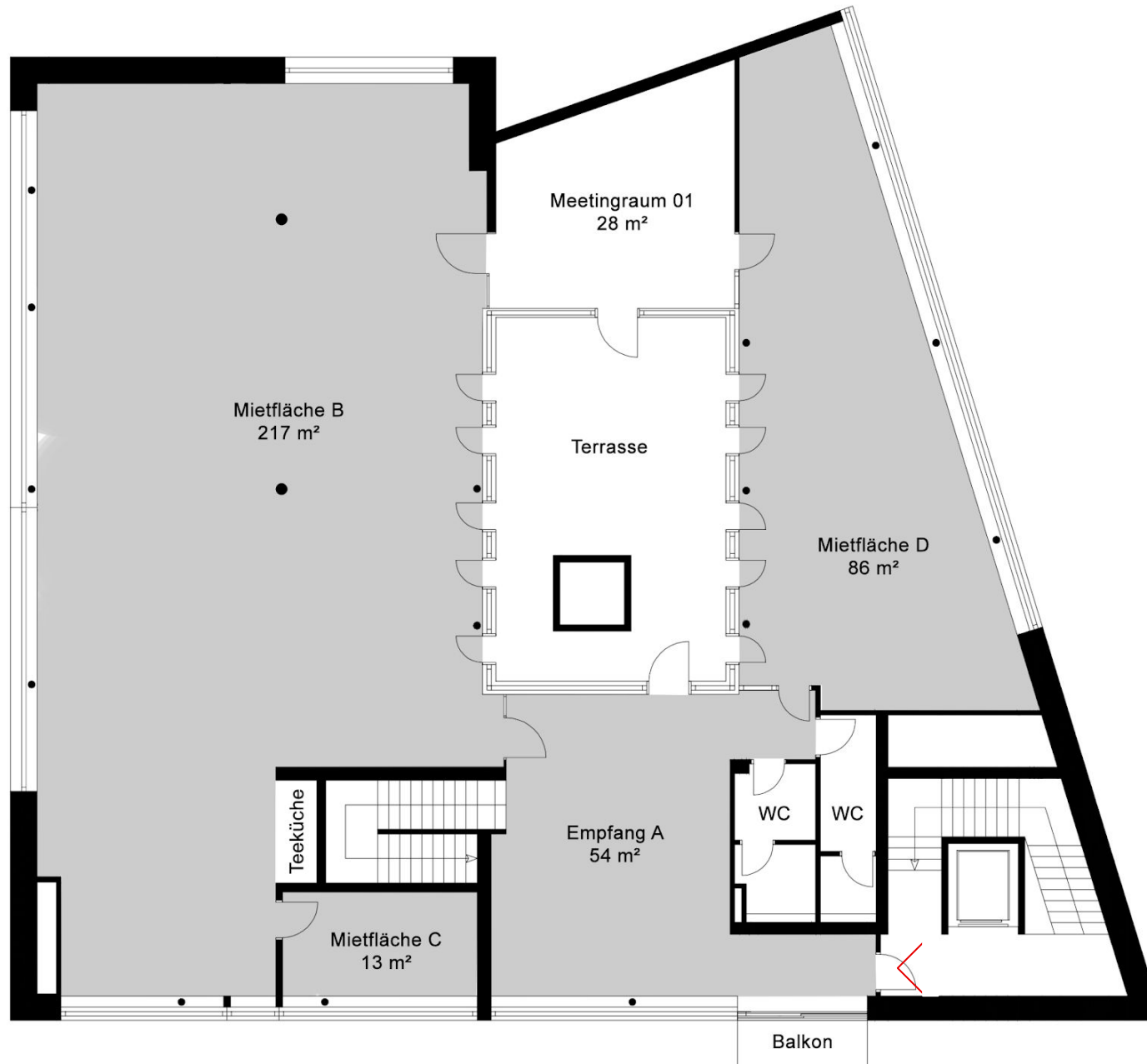
MUKKI Dornbirn - Kinderbetreuung



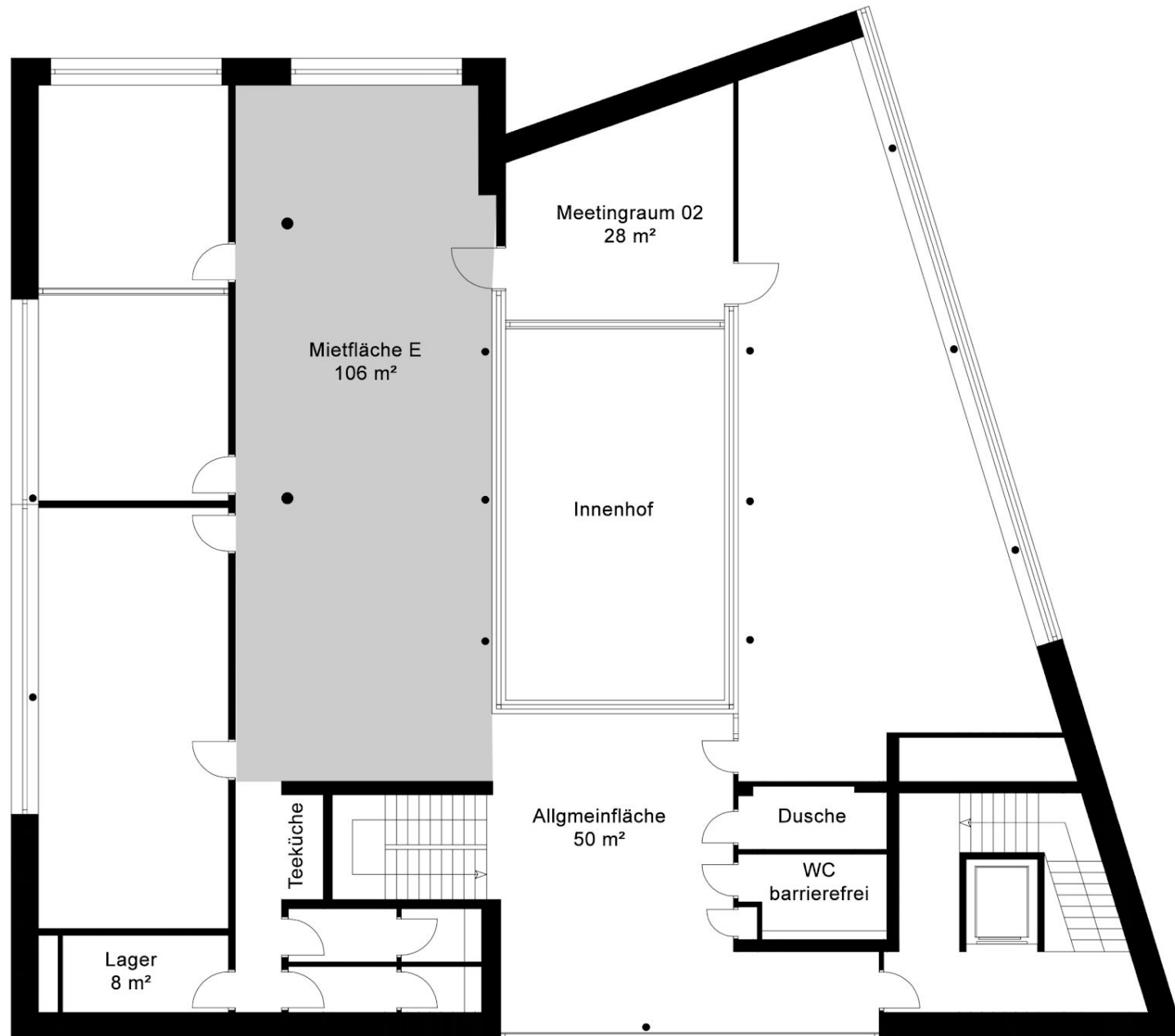
4. OG - Kinderbetreuung "Mukki"



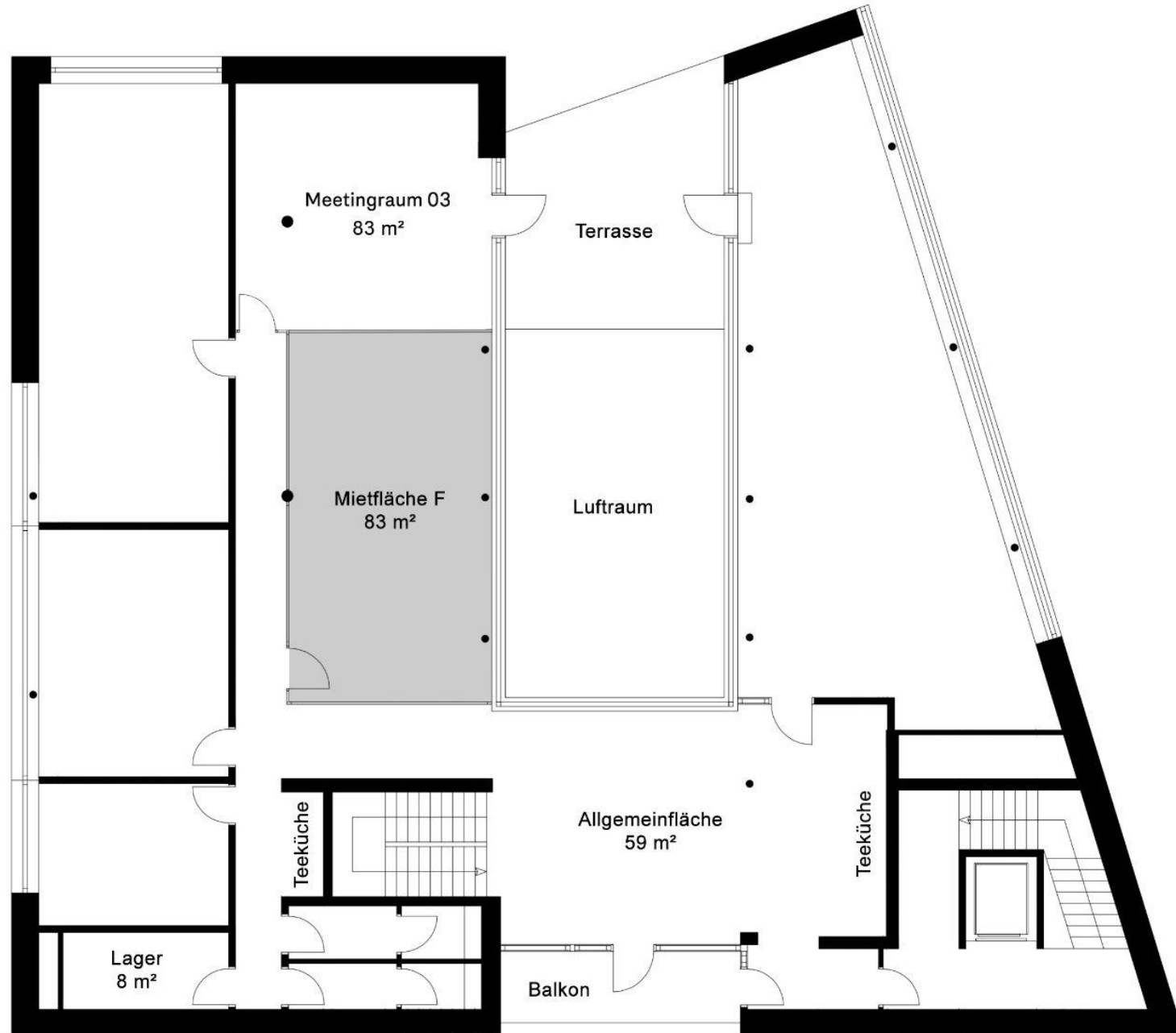
1. Obergeschoss



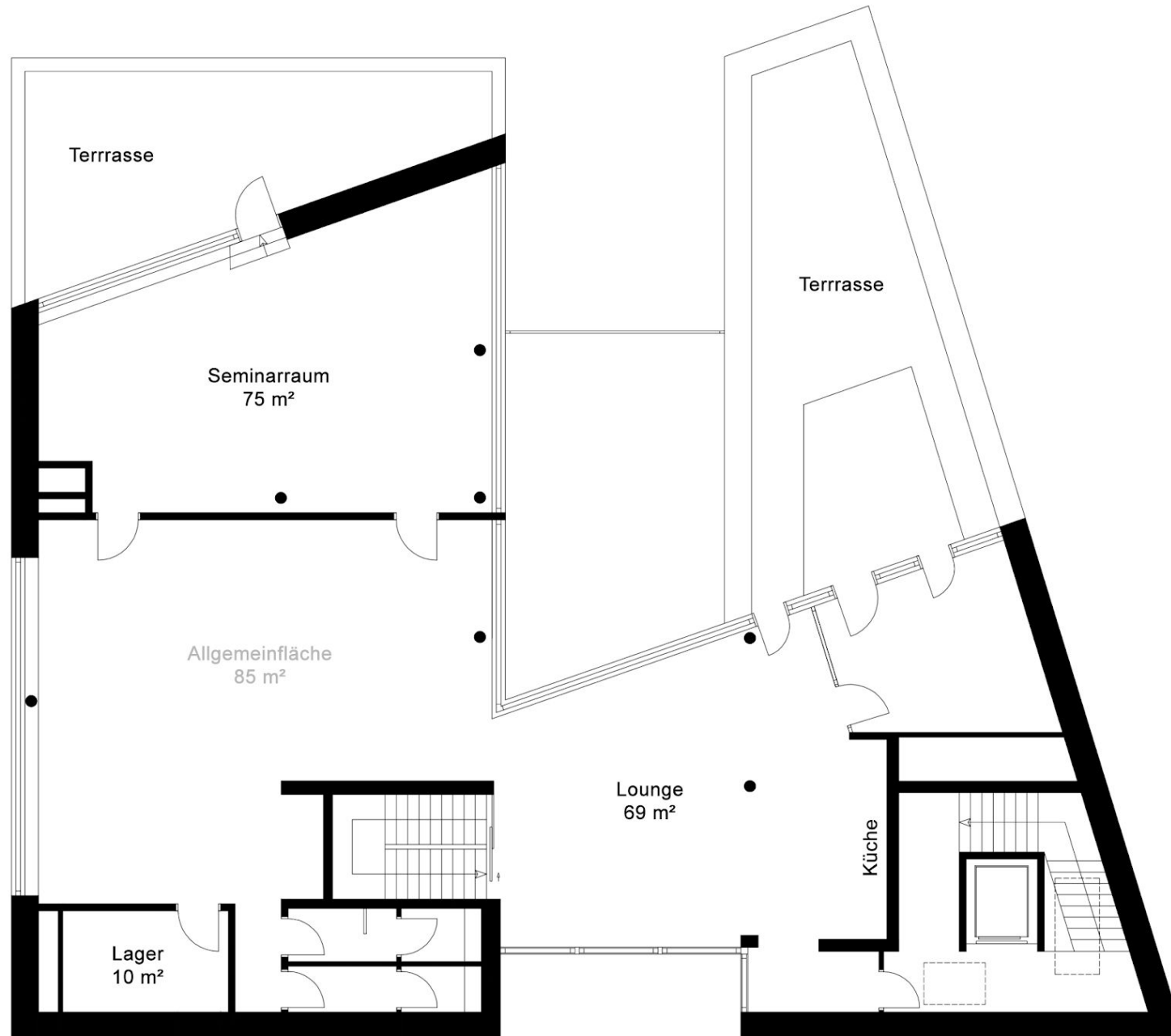
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss





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

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 3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer, also insgesamt 3,6 % 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 Immobilienkäufers 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 jederzeit für mich (uns) eingesehen werden kann / mir (uns) ausgehändigt bzw. zugesendet werden kann.