

# Betriebsgebäude mit Halle, Büro und eleganter Penthousewohnung



6837 Weiler, Buxera 19

Auf einen Blick

# Büro, Halle, Wohnung - die perfekte Verschmelzung von Arbeit und Wohnkomfort

- 112 m<sup>2</sup> Büro | 233 m<sup>2</sup> Halle/Werkstatt/Lager | 215 m<sup>2</sup> Wohnung | 37 m<sup>2</sup> Garage
- Hauptgebäude in hochwertiger Massivbauweise und Halle in Metallbau
- ruhige und doch zentrale Lage im Vorderland - perfekt für Arbeiten und Wohnen
- Autobahnvollarbindung in 5 Fahrminuten (Auf- und Abfahrt Bregenz u. IBK)

## ARBEITEN

- helles, modernes Büro mit attraktiven Eingangsbereich
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- großzügige 5,70 Meter hohe Lagerhalle mit neuem 4,20 Meter hohem Rolltor
- Regalsystem mit 100 Palettenplätzen und Stapler vorhanden
- angenehmer Aufenthaltsraum mit WC-Anlage für Mitarbeiter

## WOHNEN

- moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung im OG
- Badezimmer mit Whirlpool, Dampfdusche, Sauna und direktem Terrassenzugang
- mehrere Terrassen mit einmaligen Ausblicken auf die umliegenden Berge
- Einliegerwohnung mit 29 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- 11 Aussenabstellplätze vorhanden
- großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum



Kevin Bachmann  
+43 (0)664 88 79 13 48  
bachmann@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	2003
Grundstück:	1.207 m <sup>2</sup>
Widmung:	BB I
Nutzfläche gesamt:	ca. 600 m <sup>2</sup>
Büro inkl. Ausstellung:	ca. 111,90 m <sup>2</sup>
Lager inkl. Aufenthalt:	ca. 232,93 m <sup>2</sup>
Nfl. Wohnung EG + OG:	ca 214,50 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 63,86 m <sup>2</sup> u. 33,42 m <sup>2</sup>
Lager EG:	ca. 7,57 m <sup>2</sup>
Auto:	Doppelgarage (37 m <sup>2</sup> )
Aussenabstellplätze:	11 Stück
beziehbar:	ab Dezember 2025
Heizungsart:	Zentralheizung mit Gas
HWB:	79 Kwh/m <sup>2</sup> a, Klasse C
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Betriebskosten:	nach Verbrauch

Nebenkostenübersicht:

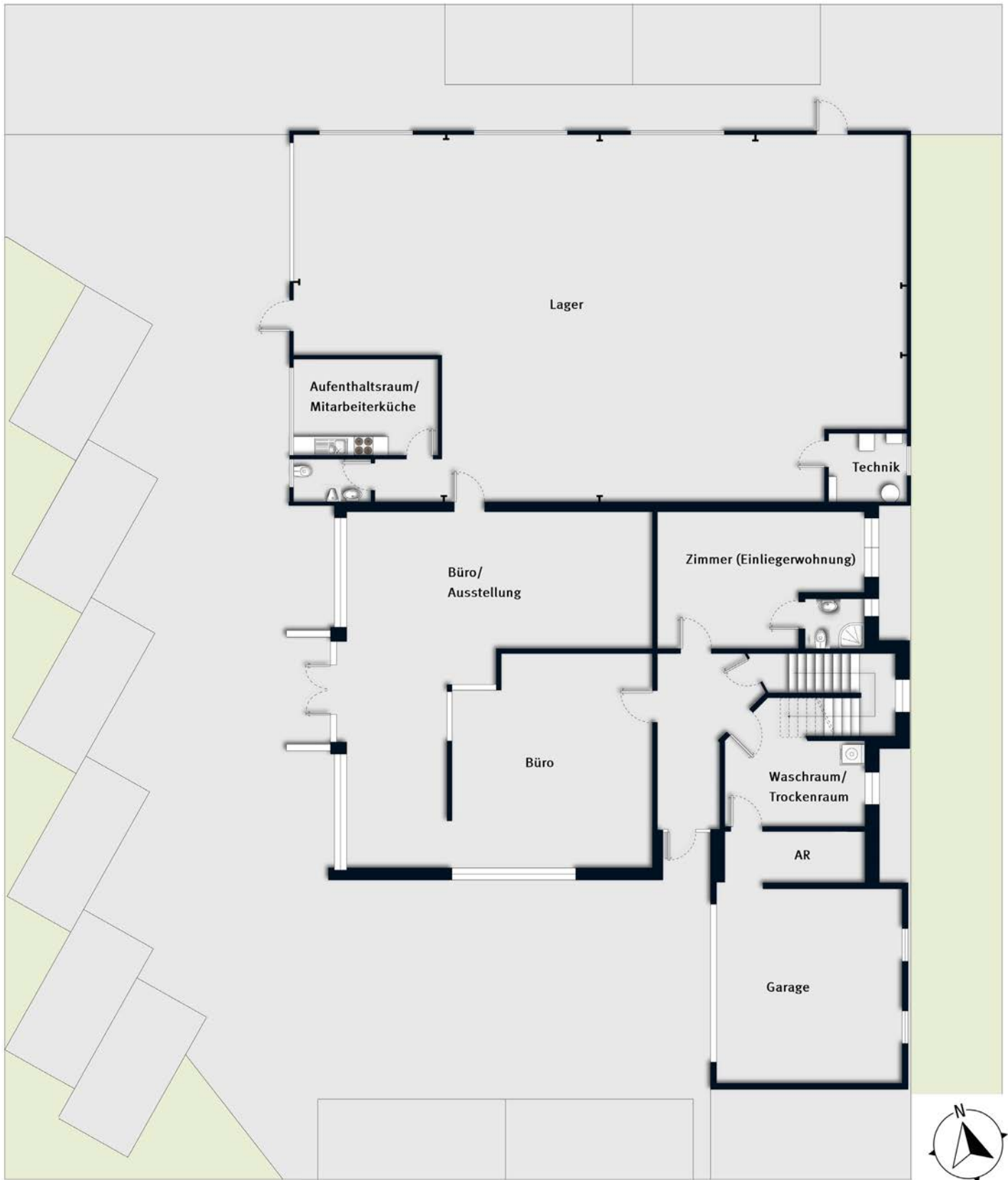
3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

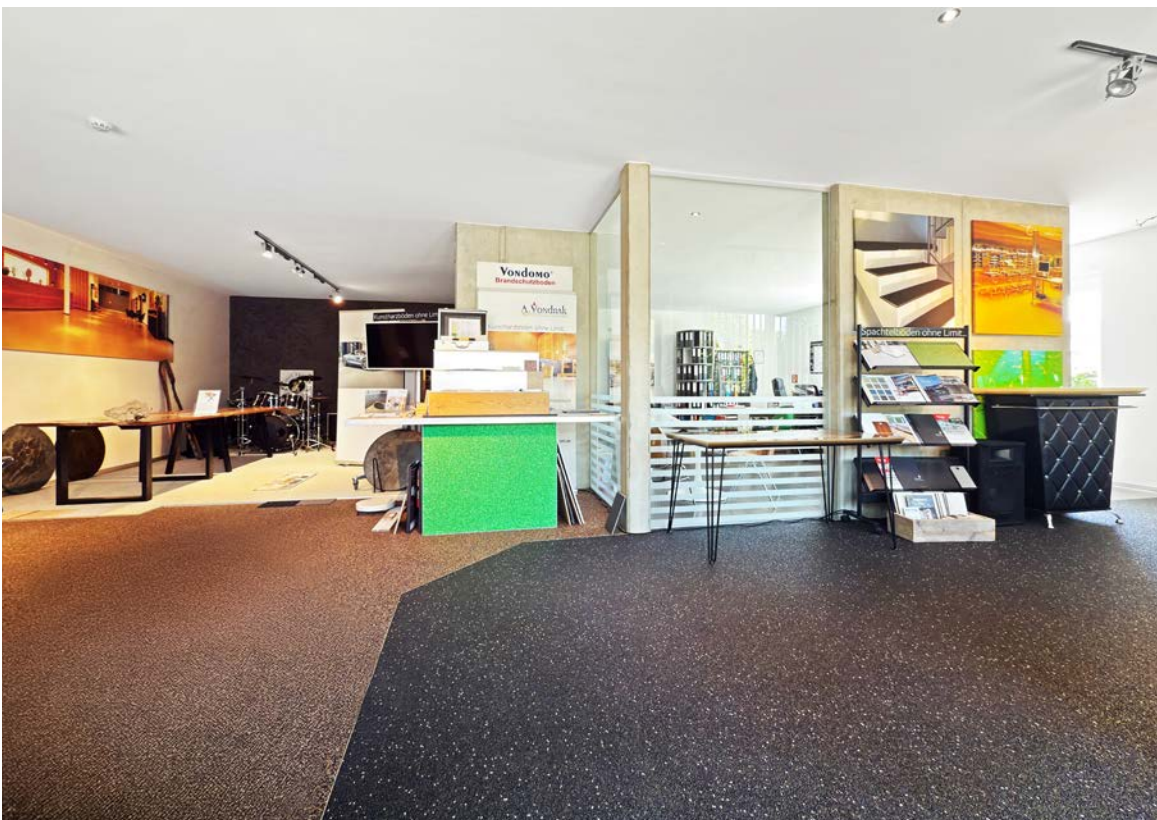
zzgl. Barauslagen



Grundriss ohne Maßstab



Büro\_Ausstellung



Büro\_Ausstellung

Büro\_Ausstellung



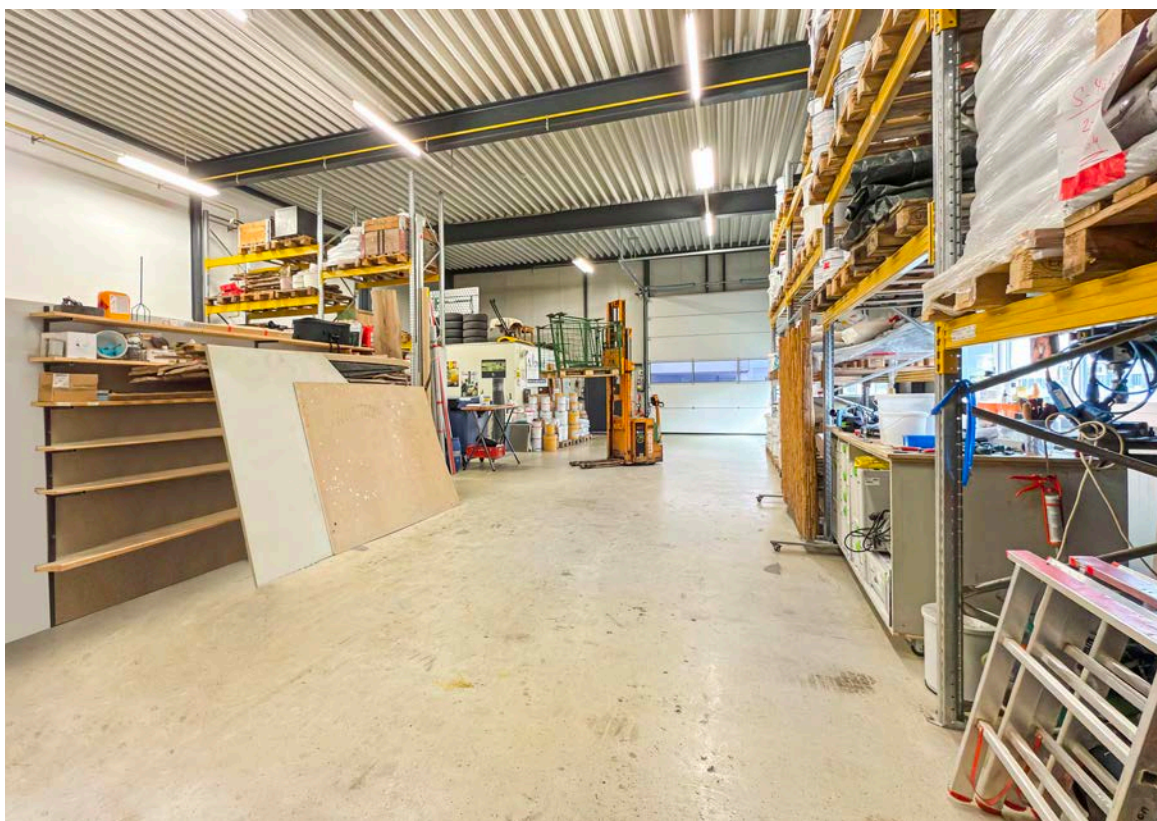
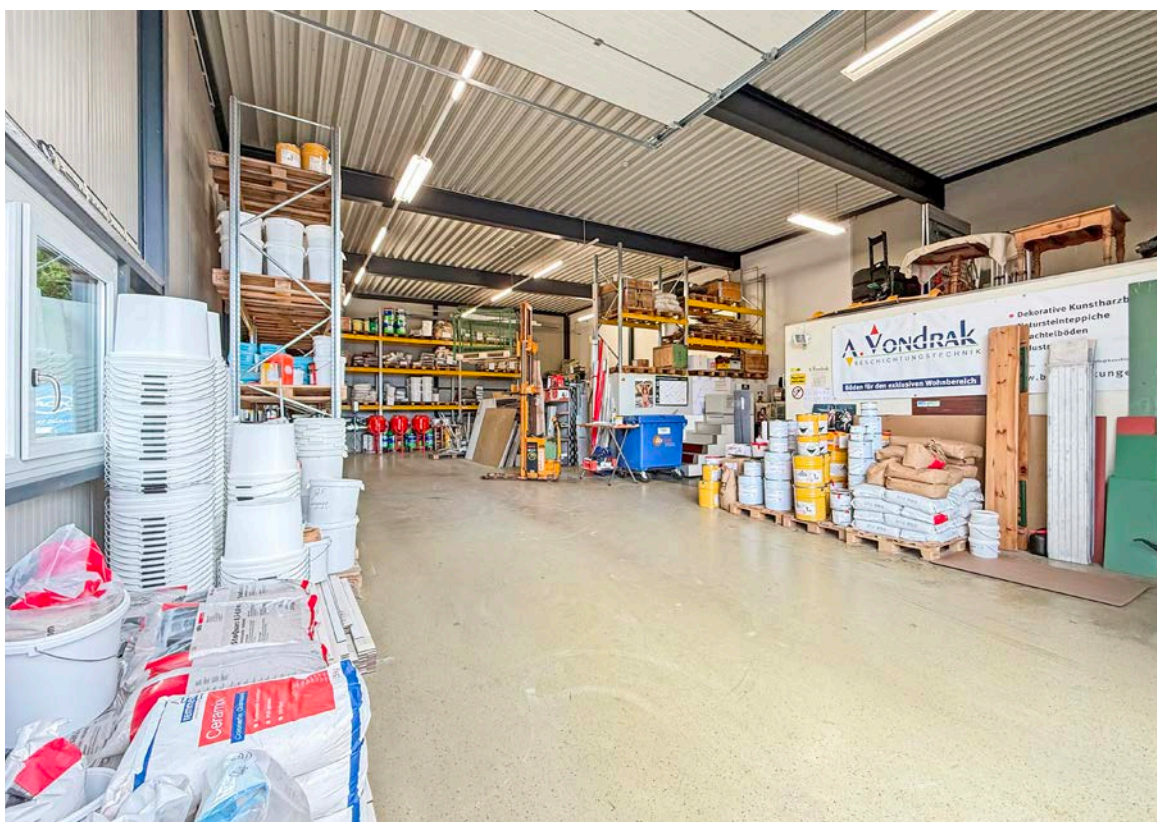
Büro\_Ausstellung

Büro\_Ausstellung



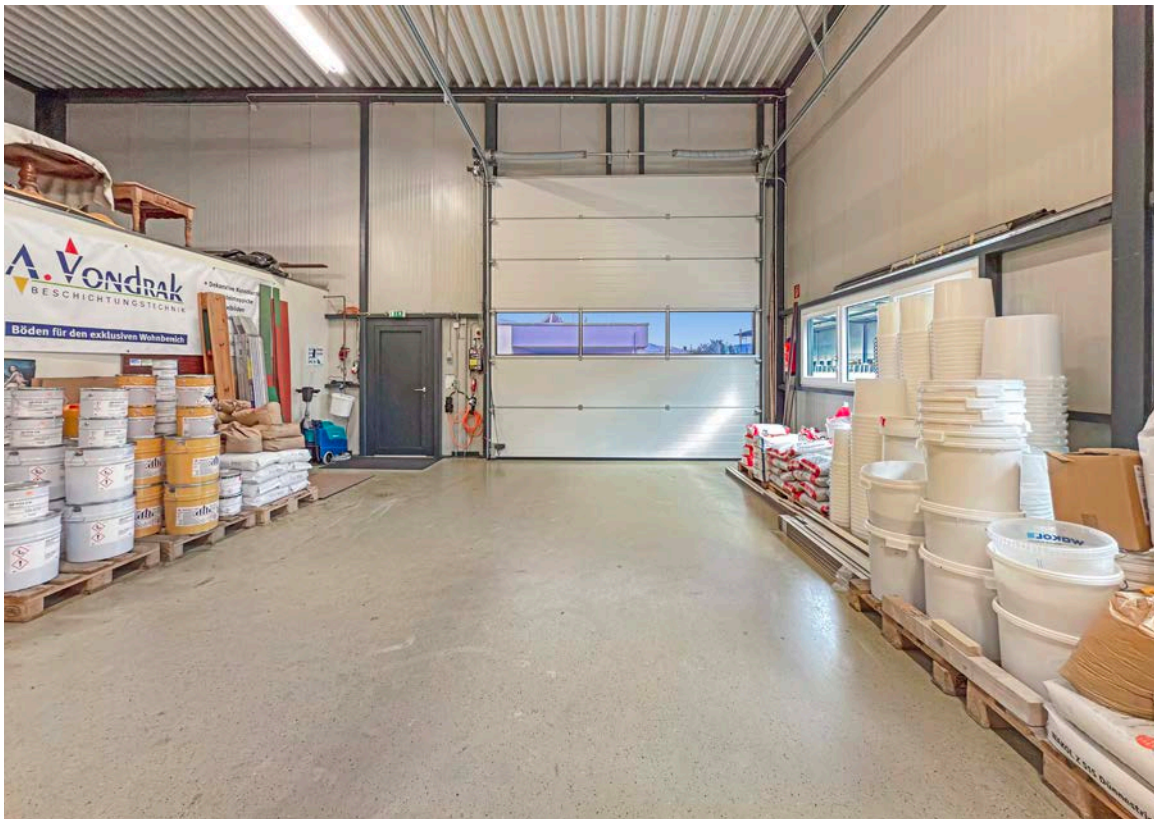
Büro\_Ausstellung

Lagerhalle



Lagerhalle

Lagerhalle



Lagerhalle

Aufenthaltsraum



Gebäudeansicht

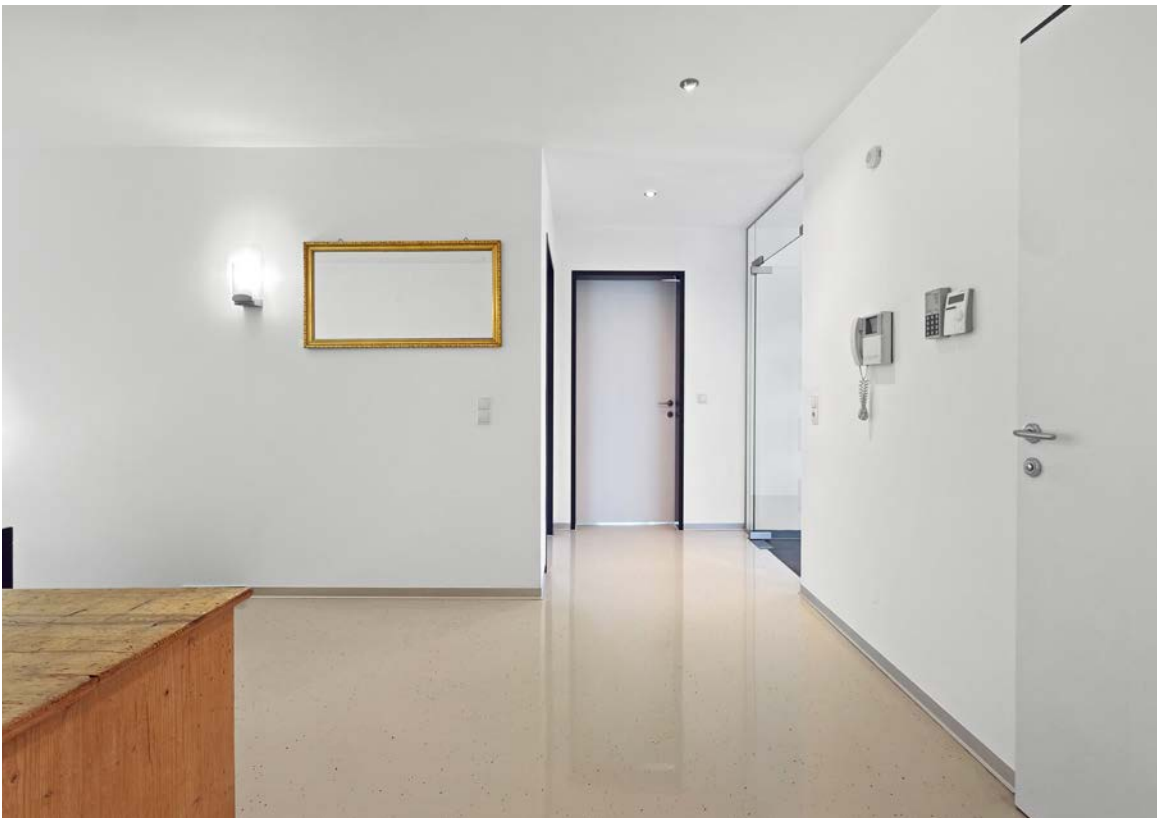
Wohnen\_OG



Wohnen\_OG



Zimmer



Diele\_0G



Stiegenaufgang



Diele\_EG

Einliegerwohnung\_Zimmer\_EG



Terrasse\_I



Terrasse\_I

Terrasse\_II



Aussicht

Terrasse\_EG



Terrasse\_EG

Gebäudeansicht\_Parkflächen

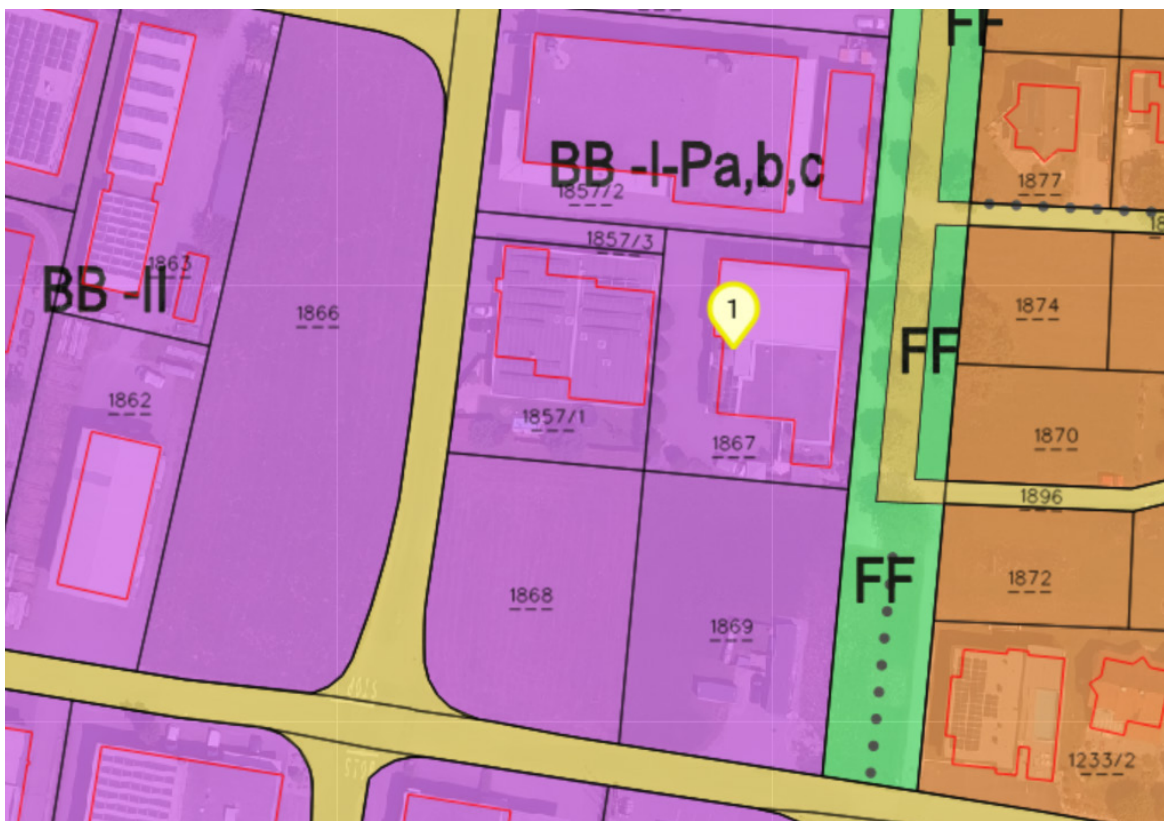
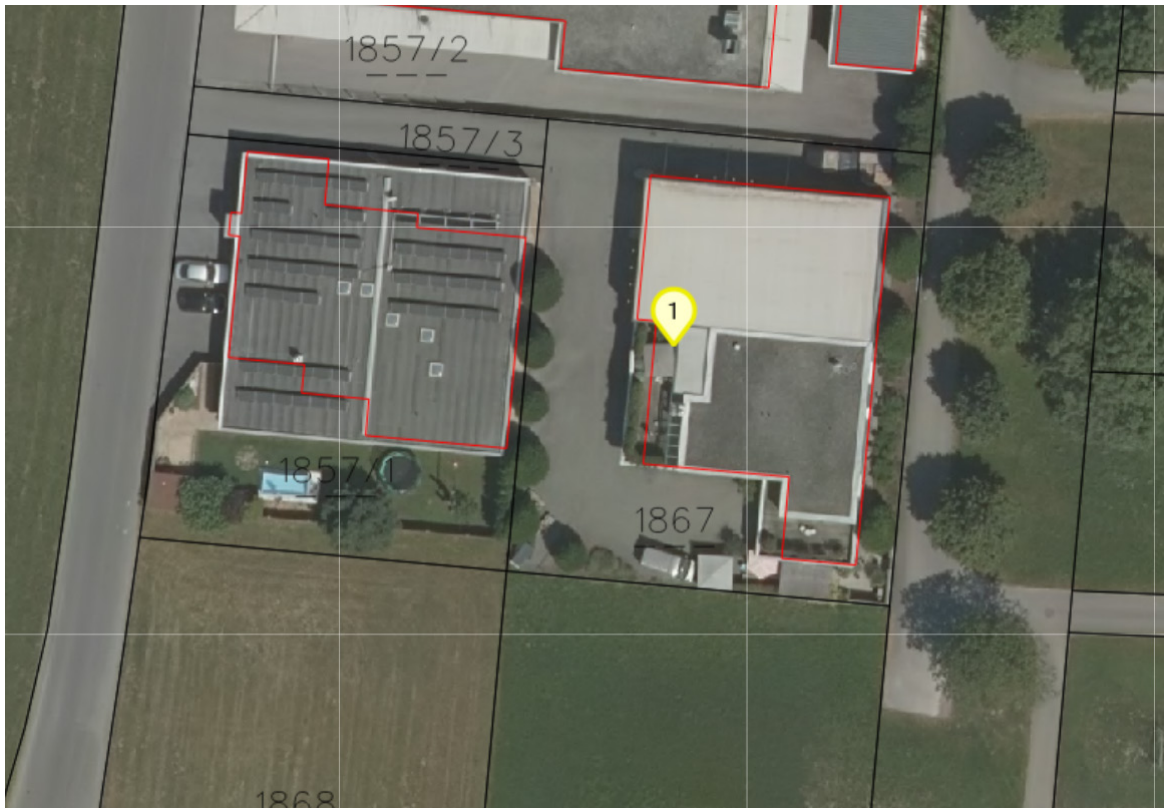


Gebäudeansicht

Lage



Lage





Anfahrtsplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

