Hofbauer Haus

Maria-Theresienstr. 17

L u s t e n a u

Standort

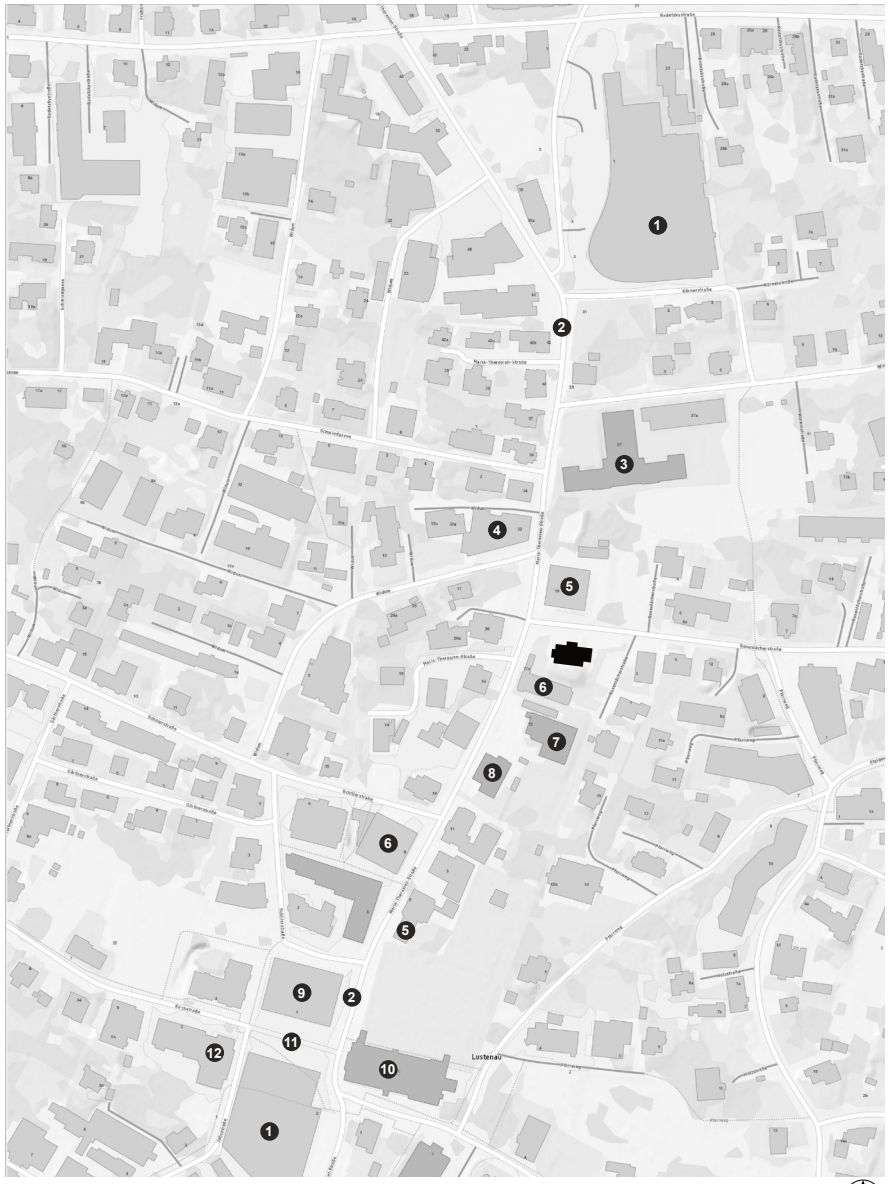
Das Hofbauer Haus befindet sich im Herzen von Lustenau an der Ecke Rosenlächerstraße - Maria-Theresien-Straße. Fußläufig sind von hier Schulen, Bushaltestellen (Linien 160, 161, 166, 184, 185), Supermärkte, Restaurants und andere Geschäfte gut erreichbar.

In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche weitere Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, sowie die Braun Apotheke. Der Standort bietet somit bereits ein dichtes Netzwerk im Gesundheitsbereich, an das angeknüpft werden kann.

Ortsplan Lustenau

Umgebung

1. Supermarkt & Gastronomie
2. Bushaltestellen (Linie 160, 161, 166, 184, 185)
3. Mittelschule
4. Trafik
5. Bäckerei & Schreibwaren
6. Bank
7. Gesundheitszentrum Lustenau
8. Braun Apotheke
9. Reichshofsaal & Gastronomie
10. Kirche St. Peter & Paul
11. Blauer Platz
12. Post



Lageplan

Geschichte des Hauses

1927 beauftragte der Medizinalrat Dr. Ferdinand Hofbauer den Baurat Willibald Braun sein Wohnhaus in Lustenau zu entwerfen. Im erhöhten Erdgeschoss befand sich die Ordination und im Obergeschoss die Wohnräumlichkeiten des Doktors.

Trotz seines beinahe 100-jährigen Bestehens hat sich das Äußere des Hauses im wesentlichen nicht verändert. Der Putz und die Fensterläden wechselten die Farbe und neue Isolierverglasungen wurden eingebaut. Wie auf der Aufnahme von 1936 zu erkennen ist, wurde der Baukörper damals noch von dichter Vegetation umgeben.

Direkt neben diesem Haus plante Baurat Braun auch die Villa Fitz, in der sich heute das Gesundheitszentrum Lustenau befindet, sowie in deren Nachbarschaft die Braun Apotheke.

Alle Gebäude haben ihren je eigenen Charakter und doch verbindet sie alle eine gefühlvolle Sachlichkeit, wie sie damals vom deutschen Werkbund propagiert wurde. Alle drei Gebäude zusammen bilden daher ein Ortsbild prägendes Ensemble, das es zu erhalten gilt.

In den 90er Jahren wurde südwestlich eine neue Volksbankfiliale mit Wohnungen im Obergeschoss vom Architekturbüro Dietrich|Untertrifaller errichtet. Der Neubau schirmtdie Südseite des Hofbauer Hauses von der Maria-Theresien-Straße ab und bildet eine hofähnliche Situation.

Zustand 1936

Außenanlagen

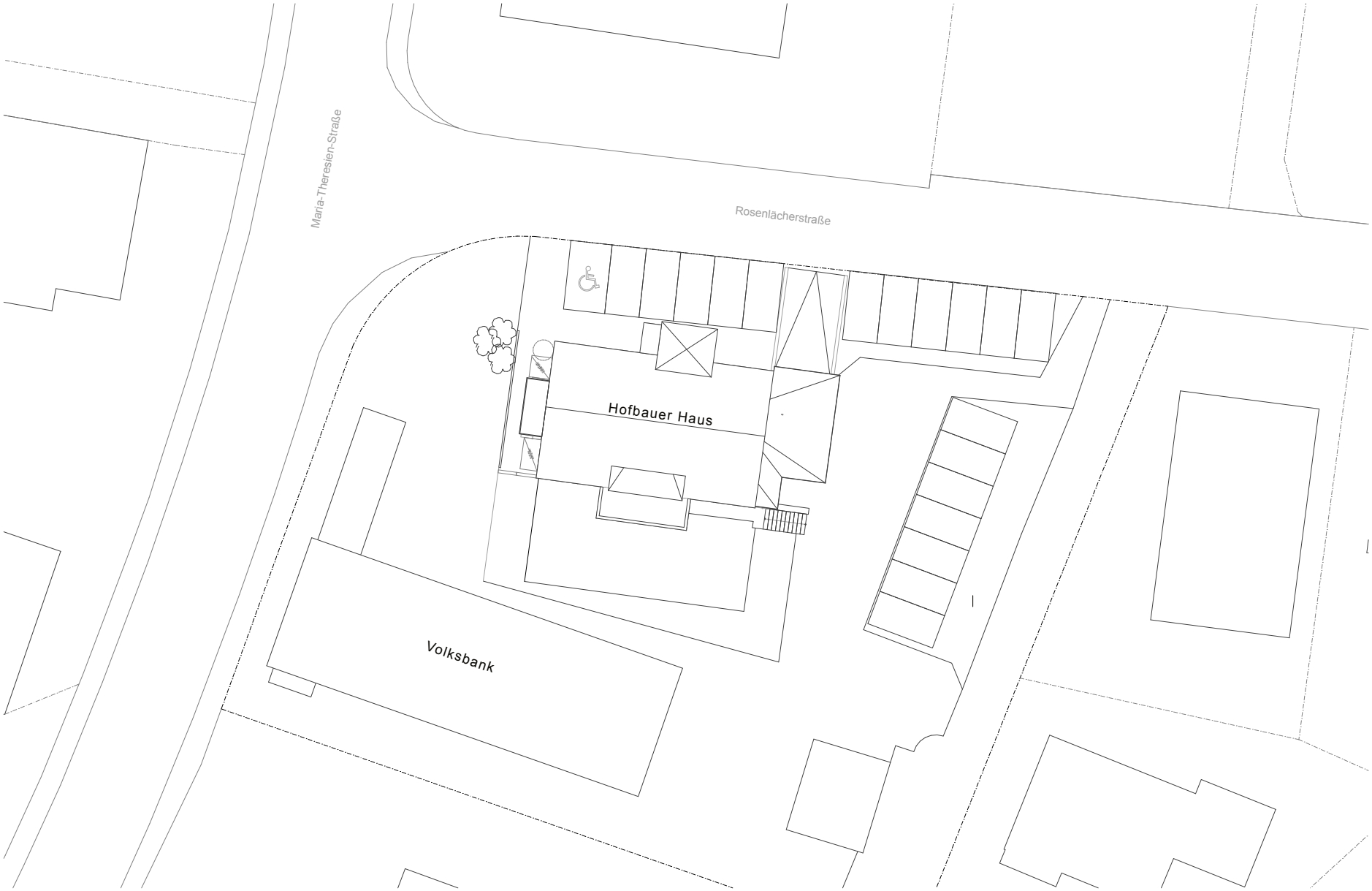
Das Gebäude wurde von Baurat Braun als freistehender Baukörper auf dem Grundstück konzipiert und besitzt Eingänge auf allen vier Seiten. Dies begünstigt eine flexible Nutzung des Hauses.

Die Fassade wurde 2023 saniert und neu gestichen. Historische Elem erstrahlt nun wieder in vollem Glanz

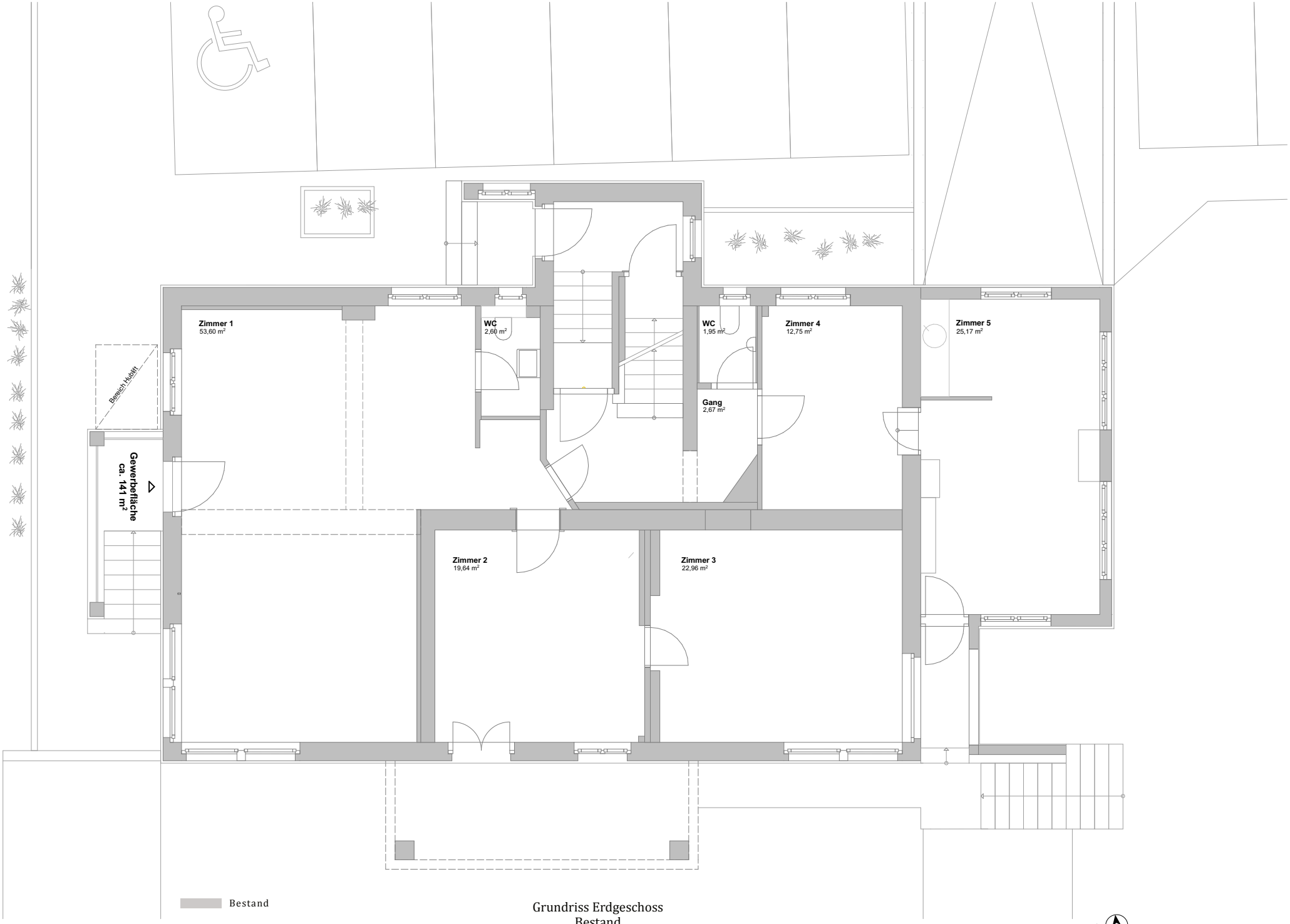
Im Zuge des südlichen Neubaus einer Volksbankfiliale wurde die Vegetation im Norden und Osten durch 19 Parkplätze ersetzt. Damit ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw gewährleistet.

Die Parkplätze können von den Mietern des Hauses sowie von Kunden und Patienten je nach Verfügung benützt werden. Eine fixe Zuteilung von Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

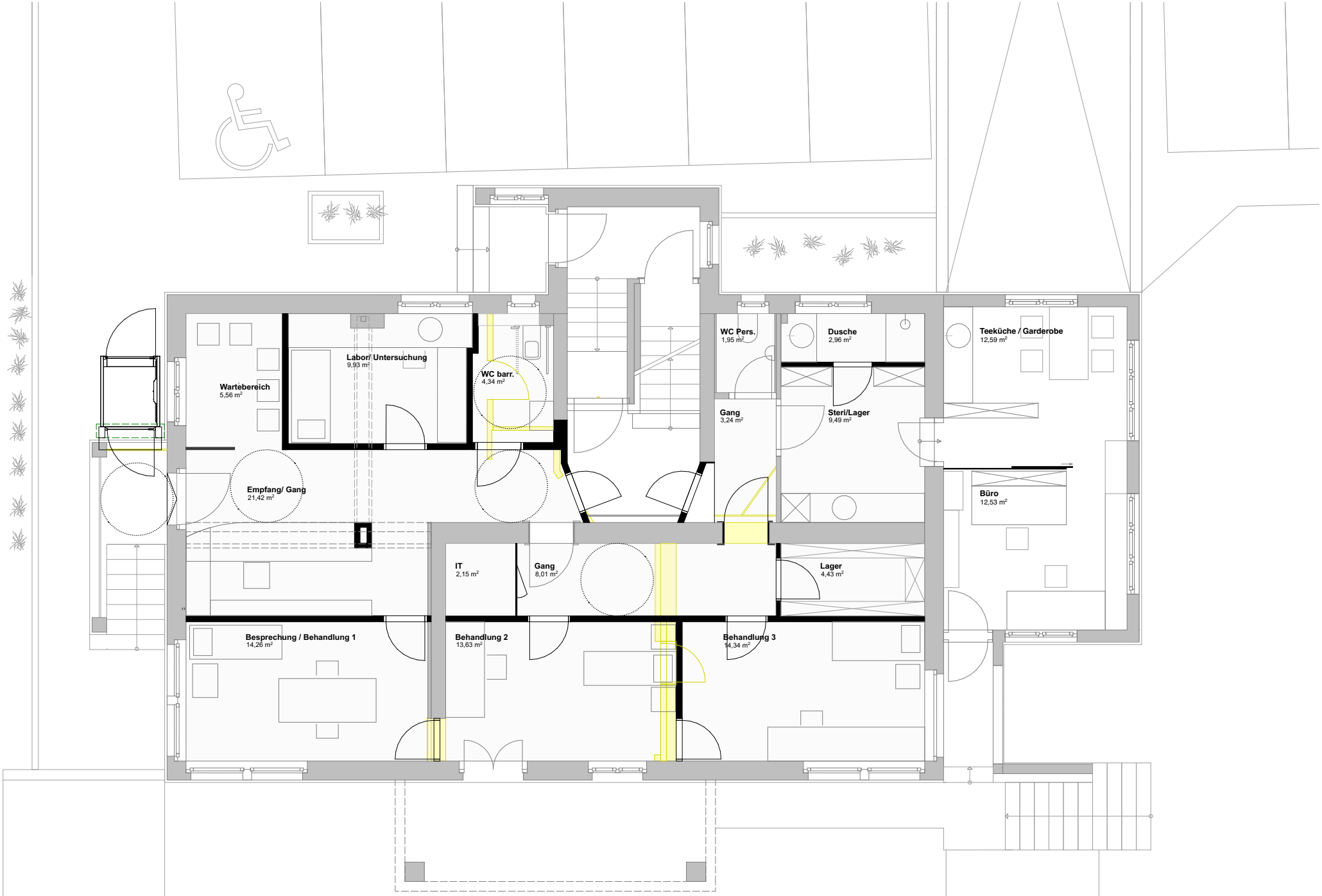
Zustand Heute



Lageplan
M 1:400



Grundriss Erdgeschoss
Bestand
M 1:100



Grundriss Erdgeschoss
Ausbauvariante Arztpraxis
M 1:100

Hochparterre/ Praxis

Die 141 m² große Einheit bietet die tolle Möglichkeit eine neue Ordination, ganz nach seinen individuellen Wüschen und Ansprüchen, selbst zu gestalten.

Durch leichte Adaptierungen und neue Unterteilung des Bestands (siehe Plan Ausbauvariante) kann ein großzügiges Entree mit Wartebereich, drei Behandlungszimmern, Sterilisation, und ein barrierefreies Patienten-WC entstehen. Im hinteren östlichen Teil können alle benötigten Räumlichkeiten für Personal und Verwaltung untergebracht werden.

Prinzipiell verfügen alle Räumlichkeiten über eine Raumhöhe von 2,90 m. In Räumen mit bestehender abgehängter Decke verringert sich diese um 20cm.

Durch den damals üblichen Halbkeller ist das Hochparterre um ca. 1,40 m erhöht. Die Barrierefreiheit kann durch die Installation eines Hublifts im Westen für das Erdgeschoss sehr einfach hergestellt werden.

Beispielhafte Flächenaufstellung in m²
(nach Plan Ausbauvariante)

- Empfang / Gang	21,5
- Wartebereich	5,5
- Behandlung 1	14,0
- Behandlung 2	13,5
- Behandlung 3	14,0
- Labor/ Untersuchung	10,0
- Steri	9,5
- WC barr.	4,3
- WC pers.	2,0
- Dusche	3,0
- Lager	4,5
- Garderobe / Teeküche	12,5
- Büro	12,5
- IT	2,0
- Gang 1	8,0
- Gang 2	3,0
Gesamt	**141 m²**

Eckdaten

Adresse	Maria-Theresien-Straße 17
Lage	Lustenau, Kirchdorf (Zentrum)
Gebäudetyp	Altbau
Baujahr	1929
Stockwerk	Hochparterre
Nutzfläche	ca. 141m2
Kellerfläche	nach Bedarf
Parkplätze	18 Stück (ohne fixe Zuweisung)
Fenster	Isolierverglasung (ausg. WC Fenster und Anbau ostseitig)
Heizung	Zentralheizung (Öl) (In Zukunft Fernwärme)
Miete	€ 2000
MwSt. Miete	€ 400 (20%)
Betriebskosten	ca. € 400 (verbrauchsabhängig)
Gesamtbelastung	€ 2800
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

Disclaimer

Die angegebenen Daten sowie die Objektbeschreibung dienen nur der allgemeinen, nicht abschließenden Information. Sie beruhen auf dem Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich nach diesem ohne Ankündigung ändern. Die Inhalte stellen in keiner Weise ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages dar und sind insgesamt unverbindlich.

Kontakt

K.Braun GmbH

Karl Braun

+43 664 4228848

hofbauer.haus@gmail.com