

## Top Standort / Gastlokal mit Gastgarten und 3 Wohneinheiten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Gut & Fitsch Immobilien GmbH  
 Kontakt: Oliver Gut  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Rungelinerstrasse 22, 6700 Bludenz  
 Telefon: 0043555234511  
 Mobile: 00436641001472  
 E-Mail: office@immo-gutundfitsch.at

**Bludenz: Schönes Gastlokal mit Gastgarten und Parkplatz sowie einer 4-Zimmerwohnung und 2 Appartements**

### Die Alpenstadt Bludenz – wo man gerne lebt und wohnt:

Mit rund 14.000 Einwohnern ist Bludenz Bezirkshauptstadt und verbindet Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung. Bludenz ist somit Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum eines Eingangsgebietes von mehr als 60.000 Einwohnern mit Hauptwohnsitz sowie rund 40.000 Gästebetten in den umliegenden Tälern.

Die historische Altstadt mit seinen romantischen Laubengängen und verwinkelten Gassen ist eine der Schönsten des Landes. Eine große Auswahl an Geschäften, Boutiquen und zahlreichen Gastronomiebetrieben laden zum Flanieren und Einkaufen ein. Zudem findet man eine Vielzahl an sportlichen und kulturellen Aktivitäten in und rund um Bludenz.

### Das interessante Objekt:

Das Gastlokal bzw. das Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1992 erbaut und das Gastlokal lange Zeit als Pizzeria betrieben. Im Jahr 2020 wurde das Haus saniert.

Das schöne Gastlokal liegt im Ortsteil Rungelin in zentraler Bludenzner Lage, und liegt unmittelbar (5 Gehminuten) von 3 großen Schulen sowie vielen Betrieben entfernt. Das große Einzugsgebiet wie Rungelin, Halde oder Unterfeld lockt daher viele Gäste und Schüler an.

Auf Grund der Größe kann es wie bisher familiär und sehr persönlich betrieben werden.

Die Gaststätte besticht mit einem gemütlichen Flair und Charm. Eine Bar und angemessene Räumlichkeiten, die zum gemütlichen Verweilen und guten Essen einladen. Das Restaurant bietet im inneren Platz für bis zu 40 Personen. Der gemütliche Gastgarten (30 Sitzplätze) lädt Alt und Jung zu geselliger Runde ein und ist bei schönem Sommerwetter ein besonderes Juwel des Gastlokals.

Parkplätze für die Gäste sind ausreichend vorhanden.

Im **1. OG** befindet sich eine schöne ca. 75 m<sup>2</sup> große 4-Zimmerwohnung mit Terrasse (teilweise Überdacht). Diese wurde ebenso im Jahr 2020 saniert. Es wurde eine neue Küche eingebaut sowie die Elektrik und die Bodenbeläge erneuert. Die Wände/Decken wurden neu verputzt und die Terrasse komplett erneuert.

Im **DG** befinden sich 2 Appartements (ca. 60m<sup>2</sup>) wobei ein Appartement derzeit als Büro betrieben wird. Es wurden neue Dachfenster eingebaut und ebenso die Elektrik und die Bodenbeläge erneuert. Auch die Wände/Decken wurden neu verputzt, und der Warmwasserboiler ersetzt. Beide Einheiten verfügen über eine eigene Küche.

#### **Eckdaten:**

**Art:** Gastlokal mit einer 4-Zimmerwohnung und 2 Appartements

**Ort:** Bludenz/Rungelin

**Baujahr:** 1992

**Grundstücksfläche:** ca. 936m<sup>2</sup>

#### **EG:**

Gastlokal: ca. 130m<sup>2</sup>

Gastgarten: ca. 50m<sup>2</sup>

Garage: ca. 18m<sup>2</sup>

Parkplätze: gesamt 13 Parkplätze

#### **1.OG:**

4-Zimmerwohnung: ca. 75m<sup>2</sup> mit Terrasse (ca. 11m<sup>2</sup>)

#### **DG:**

2 Appartements mit einem Badezimmer (kann auch als 2 Zimmerwohnung genutzt werden) ca. 60m<sup>2</sup>

**Nutzfläche gesamt: 300m<sup>2</sup>**

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Heizwärmebedarf:** Energieausweis beiliegend

**Heizung:** Gasheizung

**Monatliche Betriebskosten:** ca. € 450,00

**Verkaufspreis: 1.250.000,00**

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintrag

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Objekt zu machen. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fisch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Rungelinerstraße 22

**Anzeigen ID** 249900

**Nutzfläche** 300 m<sup>2</sup> **Grundstücksgröße** 931 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 1992 **Bauweise** Massiv

**Objektart** Gewerblich **Objekttyp** Gastronomie / Hotel

**Terrasse** 50,00 m<sup>2</sup> **Garten** Vorhanden

**Abstellraum** Vorhanden **Heizung** Gas

**Verfügbar ab** sofort oder nach Vereinbarung

---

**Kaufpreis** € 1.250.000