

## Wohn- und Geschäftshaus - Neuwertig in bester Werbelage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mistura Immobilien  
Kontakt: Markus Mistura  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Belruptstrasse 27  
6900 Bregenz  
Telefon: 00435574484000  
Mobile: -  
E-Mail: office@mistura.at

Expertise: Wohn- und Bürohaus Bregenz, Arlbergstraße

Dieses beeindruckende Wohn- und Bürohaus, erbaut im Jahr 2012 in hochwertiger Massivbauweise, bietet sowohl einen erstklassigen Wohnkomfort als auch eine attraktive Geschäftslösung in bester Werbelage von Bregenz.

Aufteilung:

Wohntrakt:

Erdgeschoss (EG): 120 m<sup>2</sup> großzügiger Wohnbereich mit integriertem Esszimmer und moderner Einbauküche.

Obergeschoss (OG): 95 m<sup>2</sup> mit komfortablen Schlafzimmern und flexibel nutzbaren Räumen.

Dachgeschoss (DG): 46 m<sup>2</sup> ideal als Rückzugsbereich oder Hobbyraum.

Kellergeschoss (KG): 111 m<sup>2</sup> beheizte Nutzfläche, ideal für Stauraum, Fitness oder Hauswirtschaftsräume.

Dachterrasse: 50 m<sup>2</sup>, perfekte Sonnen- und Entspannungsfläche.

Bürotrakt:

Erdgeschoss (EG): 11 m<sup>2</sup>, optimal für Empfangsbereich oder kleine Büroeinheiten.

Obergeschoss (OG): 53 m<sup>2</sup> für administrative Tätigkeiten.

Dachgeschoss (DG): 41 m<sup>2</sup>, ideal für Besprechungsräume oder kreatives Arbeiten.

Kellergeschoss (KG): 58 m<sup>2</sup> als Lagerfläche oder Archiv.

Balkon: 9 m<sup>2</sup>, bietet Entspannungsraum für Mitarbeiter.

Doppelgarage: 32 m<sup>2</sup>, bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Ausstattungsmerkmale:

Wohn-Essbereich: Großzügiger, offener Wohnbereich mit moderner Einbauküche.  
Flexibilität: Der Kinderzimmerbereich im OG kann eigenständig als Wohnung genutzt werden.  
Garten: Moderner, pflegeleichter Hochbeet-Garten sowie Grill- und Feuerstelle für gesellige Abende.  
Verkehrsanbindung: Bushaltestelle direkt vor dem Haus und Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.  
Lift: Gemeinsamer Lift, der beide Trakte barrierefrei erschließt.  
Separate Zugänge: Wohn- und Bürotrakt verfügen über separate Treppenhäuser, was die Nutzung optimal trennt.  
Werbelage: Attraktive Geschäftsadresse mit exzellenter Sichtbarkeit und Infrastruktur.

Dieses vielseitige Gebäude bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten in einer der begehrtesten Lagen von Bregenz. Dank der modernen Architektur, der separaten Trakte und der hervorragenden Infrastruktur eignet sich das Objekt für anspruchsvolle Familien, die ein repräsentatives Zuhause suchen, sowie für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Kaufpreis: € 2.400.000,00

- Kaufnebenkosten:
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
  - Grundbucheintragungsgebühren: 1,1%
  - Vermittlungsprovision inkl. 20% MwSt.: 3,6%
  - Kaufvertragsserrichtung zzgl. 20% MwSt.: 1,2%

Voraussichtlicher Bezug: nach Vereinbarung

Eine Annahme des Kaufanbots behält sich die Verkäuferseite ausdrücklich vor. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklervverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler (Markus Mistura Immobilien) ständig mit dem Verkäufer zusammenarbeiten. Es besteht somit ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Makler Markus Mistura Immobilien.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	256718		
<b>Wohnfläche</b>	367 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	570 m²
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2012
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Keller</b>	168,00 m²	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m²a	<b>Externe ID</b>	Mistura_DP00840

---

Kaufpreis € 2.400.000