

Zinshaus mit Gewerbeinheit mit guter Rendite in Bludenz, Bahnhofsnähe



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: bodenseeimmo hehle GmbH
Kontakt: Andreas Hölblinger
Adresse
(Straße, Hörbranner Straße 1a
Hausnummer, 6911 Lochau
PLZ):
Telefon: 0664 134 17 09
Mobile: 0664 134 17 09
E-Mail: andreas@bodenseeimmo.at

Zinshaus mit Gewerbeinheit mit guter Rendite in Bludenz, Bahnhofsnähe

Dieses ca. 1920 - 1925 erbaute Wohnhaus befindet sich in einer zentralen Lage in Bludenz. Der Bahnhof Bludenz befindet sich in unmittelbarer Nähe, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, das Stadtzentrum Bludenz und auch der Zimbalpark in Bürs sind zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Haus besteht aus sieben Wohneinheiten, einer Gewerbeinheit und zwei Kellereinheiten die als Lagerraum bzw. Tonstudio genutzt werden. Die Grundstücksfläche beträgt 158 m² (lt. Grundbuch), die Nutzfläche beträgt ca. 545 m²

2023 wurde die nordseitige Brandmauer saniert und verputzt sowie das Dach ausgebessert. Im Jahr 2024 wurde die Dachgeschosswohnung saniert. Weiters wurde der in die Jahre gekommene Heizkessel ausgetauscht.

Alle Wohneinheiten, die Gewerbeinheit und ein Kellerbereich (Lagerfläche) sind derzeit befristet vermietet, ein Kellerbereich (Tonstudio) ist unbefristet vermietet.

Top 1, Gewerbe: ca. 100 m²
Top 2, Wohnung: ca. 85 m²
Top 3, Wohnung: ca. 19 m²
Top 4, Wohnung: ca. 63 m²
Top 5, Wohnung: ca. 41 m²
Top 6, Wohnung: ca. 63 m²
Top 7, Wohnung: ca. 41 m²
Top 8, Dachgeschoss 66 m²

Top 9, Keller
Top 10, Studio

Zwei Parkplätze gehören ebenso zum Grundstück.

Das Objekt wird gesamthaft an einen Mieter vermietet (15 Jahre Mietvertrag), Mieteinnahmen monatlich EUR 5.250,00 zzgl. USt. zzgl. Betriebskosten.
Die Rendite liegt bei 4,5%.

Energieausweiswerte:
HWB: 140 kWh/m²a (D)
PEB: 300 kWh/m²a (E)
CO2: 56 kg/m²a (E)
fGEE: 2,08 (D)

Kaufpreis: auf Anfrage
Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Anwaltskosten inkl. 20% USt
3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% USt
Bei Fremdfinanzierung fallen weiter Kosten und Gebühren an.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und stützen sich auf die vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen. Flächenangaben sind ca-Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

HINWEIS gem. § 6 Abs 4 MaklerG

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, das zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludenz		
Anzeigen ID	282100		
Wohnfläche	545 m²	Grundstücksgröße	158 m²
Bautyp	Gebraucht	Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Heizung	Gas, Zentralheizung
Verfügbar ab	sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	140.00 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2.08 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID	Bodenseeimmo_549

Preis auf Anfrage