

**Top-Investment in zentraler Lage von Bregenz:
Wohnkomplex mit 20 Wohnungen, 3
Gewerbeinheiten und Tiefgarage!****Kontaktinformationen**

Firma: Kmenta & Partner
Immobilienmakler GmbH
Kontakt: Thomas Karg
Adresse
(Straße, Kirchstraße 10
Hausnummer, 6900 Bregenz
PLZ):
Telefon: +43 5574 54 325 - 13
Mobile: -
E-Mail: tk@kmenta-immo.at

Top-Investment in zentraler Lage von Bregenz: Wohnkomplex mit 20 Wohnungen, 3 Gewerbeinheiten und Tiefgarage!

Top-Investment in zentraler Lage von Bregenz: Wohnkomplex mit 20 Wohnungen, 3 Gewerbeinheiten und Tiefgarage in exzellentem Zustand

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Wohnanlage vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit attraktiven Gewerberäumen – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger in zentraler Lage von Bregenz.

Auf einem ca. 1.250 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt 20 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen), 3 gut frequentierte Geschäftslokale im Erdgeschoss sowie eine großzügige Tiefgarage und zahlreiche Außenstellplätze. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, wurde technisch laufend modernisiert und ist sofort nutzbar bzw. vermietbar.

Aufteilung & Flächen:

- **Wohnungen:** 20 Einheiten (2 bis 4 Zimmer)
- **Gewerbeeinheiten:** 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss
- **Bürofläche:** ca. 445,70 m²
- **Kellerfläche:** ca. 264 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 1.250 m²

Ausstattung & Highlights:

- **Lift:** Modernisierte Aufzugsanlage gemäß neuester Vorschriften
- **Heizsystem:**
 -

Erdgeschoss: Umstellung auf moderne Wärmepumpe (2023)

- Wohnungen: Gaszentralheizung
- **Elektrik:** Wurde im Jahr 2023 großteils überholt

• Parkmöglichkeiten:

- Tiefgarage mit 8 Stellplätzen
- Ca. 20 Außenstellplätze

Entwicklungspotenzial:

Das bestehende Dachgeschoss wird derzeit als Lagerfläche genutzt und bietet – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung – Potenzial für weiteren Wohnraum.

Lage:

Die Wohnanlage liegt zentrumsnah in Bregenz, mit idealer Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und das Bodenseeufer sind in wenigen Minuten erreichbar. Die zentrale, sonnige Lage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch Gewerbetreibende äußerst attraktiv.

Energieausweis:

- **Wohnungen:** HWB = D (123), fGEE = D (1,97)

- **Gewerbe:** HWB = C (71), fGEE = A (0,75)

Kaufpreis:

€ 6.290.000,- (zzgl. Nebenkosten)

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- ca. 1,2 % Vertragserrichtungskosten
- 3,6 % Maklerprovision inkl. USt.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <875m
Apotheke <1.075m
Krankenhaus <1.150m
Klinik <1.800m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <325m
Universität <2.150m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige

Bank <900m
Geldautomat <1.025m
Post <1.200m
Polizei <925m

Verkehr

Bus <25m
Autobahnanschluss <700m
Bahnhof <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Bregenz, die Landeshauptstadt von Vorarlberg, liegt malerisch am Ostufer des Bodensees und am Fuße des Pfänders, dem Hausberg der Stadt. Mit rund 30.000 Einwohnern ist Bregenz ein bedeutendes kulturelles, wirtschaftliches und administratives Zentrum im Dreiländereck Österreich – Deutschland – Schweiz.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
Anzeigen ID	283758		
Wohnfläche	1530 m ²	Grundstücksgröße	1.250 m ²
Baujahr	1959	Objektart	Investorenobjekte
Objekttyp	Haus	Keller	264,10 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Gas
Gesamtanzahl Stellplätze	20	Heizwärmebedarf (HWB)	123 kwh/m ² a

Klasse		
Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)
Klasse		
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID
Parkplatz:	(Tief-)Garage (9)	Freiplatz (20)

Preis auf Anfrage
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.