



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



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Thomas Karg
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
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 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage!

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

### Objektbeschreibung:

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

Auf einem ca. 1.250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Kellerfläche:** ca. 264 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 1.250 m<sup>2</sup>

## 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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	283758		
<b>Wohnfläche</b>	1530 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	1.250 m²
<b>Baujahr</b>	1959	<b>Objektart</b>	Investorenobjekte
<b>Objekttyp</b>	Haus	<b>Keller</b>	264,10 m²
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	20	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	123 kwh/m²a

Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.97 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID	justimmo_352244_771
Parkplatz:	(Tief-)Garage (9)	Freiplatz (20)	

---

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