



## Industrial Flair – vielseitig nutzbarer Friseursalon, inkl. Lager & Parkplätzen in Wolfurt



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Lukas Frühstück
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	+43 664 2467526
Mobile:	-
E-Mail:	lf@kmenta-immo.at

Industrial Flair – vielseitig nutzbarer Friseursalon, inkl. Lager & Parkplätzen in Wolfurt

Die zum Verkauf stehende Einheit Top G02 befindet sich im modernen Anbau eines charmanten Altbau mit historischem Kern um ca. 1900 und beeindruckt durch hohe Räume, neues WC, separaten Eingang sowie eine klare, offene Raumstruktur mit viel Licht und Potenzial.

Derzeit wird die Fläche als Friseursalon genutzt, bietet jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Praxis- oder Atelierbetrieb bis hin zur Umnutzung als Wohnung. Die Zustimmung der Miteigentümer zur Wohnnutzung liegt bereits vor, die finale Abstimmung mit der Gemeinde ist einzuholen – ein Antrag auf Umwidmung wäre dann möglich.

Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Lagerfläche mit ca. 43 m<sup>2</sup>, die über einen separaten Zugang vom Innenhof erreichbar ist – ideal für Lagerung, Werkstatt oder Erweiterung der Geschäftsnutzung.

Zwei KFZ-Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, weitere Stellplätze anzumieten. Zusätzlich stehen mehrere allgemeine Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung – somit

ist ausreichend Platz für Kundenverkehr garantiert.

Die Anlage besteht aus 9 Einheiten: 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Hauptgebäude sowie einer weiteren Einheit im Nebengebäude im Innenhof, das aktuell umgebaut wird.

Die Einheit ist derzeit befristet vermietet bis Mitte 2026, was sie sowohl für Eigennutzer mit Planungszeit als auch für Investoren interessant macht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wolfurt, einer beliebten Marktgemeinde in unmittelbarer Nähe zu Dornbirn und Bregenz. Die Brühlstraße 34 ist gut erreichbar, bietet ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz und befindet sich in einem durchmischten Wohn- und Geschäftsgebiet. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorger, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in Gehdistanz. Parkmöglichkeiten für

Kunden und Besucher sind direkt auf dem Grundstück vorhanden.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
<b>Anzeigen ID</b>	292793		
<b>Baujahr</b>	1900	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination	<b>Keller</b>	43,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	169 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	3.45 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- F Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_926
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)		

---

Preis auf Anfrage  
Einmalkosten € 181,32