

## Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

### Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bregenz befindet sich dieses gepflegte Zinshaus mit ca. 938 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern auf zwei Grundstücken und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, gute Vermietbarkeit und interessante Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Einheiten:

- Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten
- 1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (jeweils zweigeschossig)

Die Liegenschaft ist aktuell bis auf eine Einheit befristet vermietet. Die Wohnung Top 5 wird von der ehemaligen Eigentümerin der gesamten Liegenschaft. Die Dame, die sich seiner Zeit im Zuge des Verkaufs vertraglich das Wohnrecht unter der Bedingung gesichert hat, keine Miete, sondern lediglich Betriebs- und Heizkosten zu bezahlen. Daher stammen die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund €?10.100,– ausschließlich aus den verbleibenden 9 vermieteten Einheiten. Mit dem zukünftigen Freiwerden der Wohnung Top 5 und einer anschließenden marktüblichen Vermietung ist von einem erheblichen Anstieg der Gesamteinnahmen und damit der Rendite auszugehen.

Highlights und Besonderheiten:

- Ca. 938 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Baukörper verteilt
-

Zwei Grundstücke – eines davon aktuell als Garten genutzt, bietet Entwicklungspotenzial (z.?B. für Parkplätze)

- Rund € 500.000 wurden in den letzten 5 Jahren investiert – entsprechend sehr guter Zustand
- Etagenheizungen in allen Wohnungen
- Carport mit zwei Stellplätzen, zusätzliche Stellfläche in der Einfahrt für mehrere Fahrzeuge

Diese Immobilie bietet eine langfristig attraktive Investmentmöglichkeit mit laufenden Einnahmen und zusätzlichem Potenzial durch gezielte Weiterentwicklung oder Nachverdichtung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

## Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Rieden-Vorkloster, nur wenige Minuten vom Zentrum Bregenz entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und der Bodensee sind schnell erreichbar. Die Heldendankstraße bietet eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld – ideal für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	292797		
<b>Wohnfläche</b>	938.19 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	790 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1910	<b>Objektart</b>	Investorenobjekte
<b>Objekttyp</b>	Gewerbliche Immobilie	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	92 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.45 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_922

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