



Ihr neuer Standort in Bregenz – vielseitige Gewerbefläche mit Balkon und Zukunftsperspektive



Kontaktinformationen

Firma:	Perfekt Immo GmbH
Kontakt:	Lukas Frühstück
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Siedlung 31 6463 Karrosten
Telefon:	00436645251685
Mobile:	00436645251685
E-Mail:	lf@kmenta-immo.at

Diese attraktive Immobilie im 1. Obergeschoss eignet sich ideal für Ihre Praxis, Ihr Büro oder – nach Umwidmung – auch als stilvolle Wohnung. Die Zustimmung der Miteigentümer zur möglichen Wohnnutzung liegt bereits vor, was diese Immobilie auch für Investoren besonders interessant macht.

Aktuell ist die Fläche bis zum 31.10.2026 befristet vermietet.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, einen großzügigen Balkon für Pausen im Freien sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale wie einen Personenaufzug, barrierefreien Zugang und eine moderne Gas-Zentralheizung. Ein zugeordneter Stellplatz sorgt für Komfort – sowohl für Sie als auch Ihre Kundschaft.

Die Lage punktet mit bester Erreichbarkeit: Ob per Auto, Bus oder Bahn – Ihre Klient*innen, Mitarbeiter*innen oder Patient*innen gelangen unkompliziert zu Ihnen. In der direkten Umgebung befinden sich Nahversorger, Apotheken, Schulen, Kindergärten und vieles mehr.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen oder wohnwirtschaftlichen Pläne zu realisieren. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Nideggegasse 12 – einer ruhigen, aber sehr zentral gelegenen Seitenstraße im Herzen von Bregenz. Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof, dem Bodensee und der Innenstadt entfernt, profitieren Sie hier von einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer erstklassigen Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel. Auch der direkte Anschluss an das Verkehrsnetz sorgt dafür, dass Kunden, Patienten oder Mitarbeiter schnell und unkompliziert vor Ort sind. Die Lage vereint städtisches Leben mit angenehmer Ruhe – ideal für Praxis, Büro oder auch gehobenes Wohnen.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bregenz, Bregenz

Anzeigen ID	293707		
Nutzfläche	87.42 m ²	Zimmer	4
Etage	1. OG	Baujahr	1950
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Büro / Ordination
Balkon	5,46 m ²	Keller	3,23 m ²
Heizung	Gas, Zentralheizung	Verfügbar ab	31.10.2026
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	53 kwh/m ² a

Klasse		
Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)		Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)
		0.94 kwh/m ² a
Klasse		
Gesamtenergieeffizienz- B Faktor (Klasse fGEE)		Externe ID
		justimmo_363063_6566/2210
Parkplatz:	Freiplatz (1)	

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