

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



zur Anzeige



### 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 Klientinnen, Mitarbeiterinnen 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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	293707		
<b>Nutzfläche</b>	87.42 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Baujahr</b>	1950
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Balkon</b>	5,46 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	3,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	31.10.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	53 kwh/m <sup>2</sup> a

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

---

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