



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



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

Die zum Verkauf stehende Einheit Top G02 befindet sich im modernen Anbau eines charmanten Altbaus 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 m², 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
Anzeigen ID	293727		
Nutzfläche	134.64 m²	Baujahr	1900
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Büro / Ordination
Keller	43,71 m²	Gesamtanzahl Stellplätze	2

Heizwärmebedarf (HWB)	169 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	3.45 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	F
Externe ID	justimmo_363063_6566/2242		
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Preis auf Anfrage