



Top-Investment in zentraler Lage von Bregenz: Wohnkomplex mit 20 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage!



Kontaktinformationen

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

Top-Investment in zentraler Lage von Bregenz: Wohnkomplex mit 20 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage in exzellentem Zustand

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Wohnanlage vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit attraktiven Gewerbeträumen – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger in zentraler Lage von Bregenz.

Auf einem ca. 1.250 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt 20 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen), 3 gut frequentierte Geschäftslokale im Erdgeschoss sowie eine großzügige Tiefgarage und zahlreiche Außenstellplätze. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, wurde technisch laufend modernisiert und ist sofort nutzbar bzw. vermietbar.

Aufteilung & Flächen:

- **Wohnungen:** 20 Einheiten (2 bis 4 Zimmer)
- **Gewerbeeinheiten:** 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss
- **Bürofläche:** ca. 445,70 m²

- **Kellerfläche:** ca. 264 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 1.250 m²

Ausstattung & Highlights:

- **Lift:** Modernisierte Aufzugsanlage gemäß neuester Vorschriften
- **Heizsystem:**
 - Erdgeschoss: Umstellung auf moderne Wärmepumpe (2023)
 - Wohnungen: Gaszentralheizung
- **Elektrik:** Wurde im Jahr 2023 großteils überholt
- **Parkmöglichkeiten:**
 - Tiefgarage mit 8 Stellplätzen
 - Ca. 20 Außenstellplätze

Entwicklungspotenzial:

Das bestehende Dachgeschoss wird derzeit als Lagerfläche genutzt und bietet – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung – Potenzial für weiteren Wohnraum.

Lage:

Die Wohnanlage liegt zentrumsnah in Bregenz, mit idealer Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und das Bodenseeufer sind in wenigen Minuten erreichbar. Die zentrale, sonnige Lage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch Gewerbetreibende äußerst attraktiv.

Energieausweis:

- **Wohnungen:** HWB = D (123), fGEE = D (1,97)
- **Gewerbe:** HWB = C (71), fGEE = A (0,75)

Kaufpreis:

€ 6.290.000,- (zzgl. Nebenkosten)

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

- ca. 1,2 % Vertragserrichtungskosten

- 3,6 % Maklerprovision inkl. USt.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <875m
Apotheke <1.075m
Krankenhaus <1.150m
Klinik <1.800m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <325m
Universität <2.150m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige

Bank <900m
Geldautomat <1.025m
Post <1.200m
Polizei <925m

Verkehr

Bus <25m
Autobahnanschluss <700m
Bahnhof <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Bregenz, die Landeshauptstadt von Vorarlberg, liegt malerisch am Ostufer des Bodensees und am Fuße des Pfänders, dem Hausberg der Stadt. Mit rund 30.000 Einwohnern ist Bregenz ein bedeutendes kulturelles, wirtschaftliches und administratives Zentrum im Dreiländereck Österreich – Deutschland – Schweiz.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Arlbergstraße 137

Anzeigen ID 293728

Wohnfläche 1530 m²

Bautyp Gebraucht

Objektart Investorenobjekte

Grundstücksgröße 1.250 m²

Baujahr 1959

Objekttyp Haus

Keller	264,10 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Gas	Gesamtanzahl Stellplätze	20
Heizwärmebedarf (HWB)	123 kwh/m ² a	Klasse	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.97 kwh/m ² a	Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D
Externe ID	justimmo_363063_6566/2240	Klasse	
Parkplatz:	(Tief-)Garage (9)	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D
		Freiplatz (20)	

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