



zur Anzeige

## 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,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz  
Telefon: 00436645251685  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: tk@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

## 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 Gewerbeflächen – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger in zentraler Lage von Bregenz.

Auf einem ca. 1.250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Kellerfläche:** ca. 264 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 1.250 m<sup>2</sup>

#### **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.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Arlbergstraße 137		
<b>Anzeigen ID</b>	293728		
<b>Wohnfläche</b>	1530 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	1.250 m²
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1959

