



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



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Firma:                                      | Perfekt Immo GmbH             |
| Kontakt:                                    | Thomas Karg                   |
| Adresse<br>(Straße,<br>Hausnummer,<br>PLZ): | Siedlung 31<br>6463 Karrosten |
| 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 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     |
| <b>Objektart</b>                          | Investorenobjekte                              | <b>Objekttyp</b>        | Haus     |

|   |                           |   |           |
|---|---------------------------|---|-----------|
| <b>Keller</b>                               | 264,10 m²                 | <b>Abstellraum</b>  | Vorhanden |
| <b>Heizung</b>                              | Gas                       | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                           | 20        |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 123 kwh/m²a               | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | D         |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.97 kwh/m²a              | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | D         |
| <b>Externe ID</b>                           | justimmo_363063_6566/2240 |   |           |
| <b>Parkplatz:</b>                           | (Tief-)Garage (9)         | Freiplatz (20)  |           |

---

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