



## Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bregenz befindet sich dieses gepflegte Zinshaus mit ca. 938 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern auf zwei Grundstücken und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, gute Vermietbarkeit und interessante Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Einheiten:

- Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten

- 1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (jeweils zweigeschossig)

Die Liegenschaft ist aktuell bis auf eine Einheit befristet vermietet. Die Wohnung Top 5 wird von der ehemaligen Eigentümerin der gesamten Liegenschaft. Die Dame, die sich seiner Zeit im Zuge des Verkaufs vertraglich das Wohnrecht unter der Bedingung gesichert hat, keine Miete, sondern lediglich Betriebs- und Heizkosten zu bezahlen. Daher stammen die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund €?10.100,– ausschließlich aus den verbleibenden 9 vermieteten Einheiten. Mit dem zukünftigen Freiwerden der Wohnung Top 5 und einer anschließenden marktüblichen Vermietung ist von einem erheblichen Anstieg der Gesamteinnahmen und damit der Rendite auszugehen.

Highlights und Besonderheiten:

- Ca. 938 m² Wohnfläche auf zwei Baukörper verteilt
- Zwei Grundstücke – eines davon aktuell als Garten genutzt, bietet Entwicklungspotenzial (z.B. für Parkplätze)
- Rund € 500.000 wurden in den letzten 5 Jahren investiert – entsprechend sehr guter Zustand
- Etagenheizungen in allen Wohnungen
- Carport mit zwei Stellplätzen, zusätzliche Stellfläche in der Einfahrt für mehrere Fahrzeuge

Diese Immobilie bietet eine langfristig attraktive Investmentmöglichkeit mit laufenden Einnahmen und zusätzlichem Potenzial durch gezielte Weiterentwicklung oder Nachverdichtung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Rieden-Vorkloster, nur wenige Minuten vom Zentrum Bregenz entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und der Bodensee sind schnell erreichbar. Die Heldendankstraße bietet eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld – ideal für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	293729		
<b>Wohnfläche</b>	938.19 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	790 m²
<b>Anzahl Stockwerke</b>	5	<b>Baujahr</b>	1910
<b>Objektart</b>	Investorenobjekte	<b>Objektyp</b>	Gewerbliche Immobilie
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	92 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.45 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2216		

---

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