

Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



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

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bregenz befindet sich dieses gepflegte Zinshaus mit ca. 938 m² 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
Anzeigen ID	293729		
Wohnfläche	938.19 m ²	Grundstücksgröße	790 m ²
Anzahl Stockwerke	5	Baujahr	1910
Objektart	Investorenobjekte	Objekttyp	Gewerbliche Immobilie
Heizwärmebedarf (HWB)	92 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.45 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_363063_6566/2216		

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