

## Rohbau: Mitarbeiterhaus mit 7 Wohneinheiten in Braz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH  
Kontakt: Marcel Darnai  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchplatz 11  
6780 Schruns  
Telefon: 0043555674991  
Mobile: 00436644177511  
E-Mail: marcel.darnai@engelvoelkers.com

Beim angebotenen Objekt am Äuleweg 4 in 6751 Braz handelt es sich um ein attraktives Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial in gut erreichbarer Lage nahe Bludenz. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1960 errichtet und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde zwischen 2016 bis 2018 entkernt und in den jetzigen Rohbau gebracht, es wurden bereits einige Trockenbauwände errichtet um die Einheiten einzuteilen. Die Trockenbauwände müssen noch verputzt und gestrichen werden. Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen wurden ebenfalls bereits verlegt und müssen nur mehr angeschlossen werden. Derzeit eignet sich das Gebäude ideal zur Nutzung als Mitarbeiterzimmer bzw. zur Vermietung an Firmen, die Unterkünfte für ihre Mitarbeiter benötigen. Durch die bestehende Struktur bietet das Objekt eine funktionale Raumaufteilung, die eine effiziente Nutzung und attraktive Vermietbarkeit ermöglicht. Das Grundstück verfügt über insgesamt 8 Stellplätze, was insbesondere im Bereich der Mitarbeiterunterkünfte einen wesentlichen Standortvorteil darstellt. Die Widmung als Baumischgebiet eröffnet zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Nutzung und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich. Als Investment überzeugt die Liegenschaft mit einer attraktiven Soll-Miete von 19.875 € p.a. und einer Soll-Rendite von 7,8 %. Der Kaufpreis beträgt 450.000 € und bietet damit ein interessantes Verhältnis zwischen Ertrag und Investitionsvolumen. Ein solides Anlageobjekt in verkehrsgünstiger Lage mit stabilem Renditepotenzial und vielseitiger Nutzbarkeit. Lage: Die Liegenschaft befindet sich in der idyllischen Gemeinde Braz im Bezirk Bludenz, eingebettet in die beeindruckende Bergwelt Vorarlbergs. Die naturnahe und zugleich gut angebundene Lage macht Braz zu einem besonders attraktiven Wohnort für Ruhesuchende, Familien sowie Freizeit- und Naturliebhaber. Braz liegt nur wenige Fahrminuten von der Bezirkshauptstadt Bludenz entfernt. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Arlberg-Schnellstraße (S16) sowie den Bahnhof Bludenz sind sowohl das Rheintal als auch der Arlberg und Tirol bequem erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer eindrucksvollen Alpenkulisse. Zahlreiche Wander- und Radwege, Langlaufloipen sowie Skigebiete in der näheren Umgebung (z. B. Sonnenkopf, Arlberg, Brandnertal, Montafon)

bieten ganzjährig attraktive Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig überzeugt die Gemeinde durch ihre ruhige, gewachsene Struktur und hohe Lebensqualität. Braz verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ein perfekter Standort für alle, die Erholung, Lebensqualität und Erreichbarkeit gleichermaßen schätzen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Ausserbraz		
<b>Anzeigen ID</b>	297190		
<b>Wohnfläche</b>	210 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.189 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1960	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	7
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Externe ID</b>	engel_volkers_SC-MD052

---

Kaufpreis	€ 450.000
Provision	_3%