

Friseursalon, inkl. Lager & Parkplätzen in Wolfurt



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Lukas Frühstück
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 10
6900 Bregenz
Telefon: 00436645251685
Mobile: 00436645251685
E-Mail: lf@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Die zum Verkauf stehende Einheit Top G02 befindet sich im modernen Anbau eines charmanten Altbaus mit historischem Kern um ca. 1900 und beeindruckt durch hohe Räume, neues WC, separaten Eingang sowie eine klare, offene Raumstruktur mit viel Licht und Potenzial.

Derzeit wird die Fläche als Friseursalon genutzt, bietet jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Praxis- oder Atelierbetrieb bis hin zur Umnutzung als Wohnung. Die Zustimmung der Miteigentümer zur Wohnnutzung liegt bereits vor, die finale Abstimmung mit der Gemeinde ist einzuholen – ein Antrag auf Umwidmung wäre dann möglich.

Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Lagerfläche mit ca. 43 m², die über einen separaten Zugang vom Innenhof erreichbar ist – ideal für Lagerung, Werkstatt oder Erweiterung der Geschäftsnutzung.

Zwei KFZ-Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, weitere Stellplätze anzumieten. Zusätzlich stehen mehrere allgemeine Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung – somit ist ausreichend Platz für Kundenverkehr garantiert.

Die Anlage besteht aus 9 Einheiten: 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Hauptgebäude sowie einer weiteren Einheit im Nebengebäude im Innenhof, das aktuell umgebaut wird.

Die Einheit ist derzeit befristet vermietet bis Mitte 2026, was sie sowohl für Eigennutzer mit Planungszeit als auch für Investoren interessant macht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <2.000m
- Apotheke <2.000m
- Krankenhaus <3.000m
- Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <5.000m
- Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

- Supermarkt <1.500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

- Bank <1.000m
- Geldautomat <1.000m
- Post <1.500m
- Polizei <3.000m

Verkehr

- Bus <500m
- Autobahnanschluss <2.000m
- Bahnhof <1.000m
- Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:
Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wolfurt, einer beliebten Marktgemeinde in unmittelbarer Nähe zu Dornbirn und Bregenz. Die Brühlstraße 34 ist gut erreichbar, bietet ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz und befindet sich in einem durchmischten Wohn- und Geschäftsgebiet. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorger, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in Gehdistanz. Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher sind direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
Anzeigen ID	297248		
Nutzfläche	134.64 m²	Baujahr	1900
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Büro / Ordination
Keller	43,71 m²	Gesamtanzahl Stellplätze	2

Heizwärmebedarf (HWB)	169 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	3.45 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	F
Externe ID	justimmo_363063_6566/2456		
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Preis auf Anfrage