

## Rarität in der Bergstraße – Stilvolles Zinshaus mit Potenzial in Bestlage von Bregenz



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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zinshaus mit rund 505 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 45 m<sup>2</sup> Außenfläche, aufgeteilt auf fünf Einheiten. Zwei Wohnungen werden derzeit erfolgreich über Airbnb vermietet, drei sind herkömmlich vermietet. Das Haus ist voll unterkellert, wird mittels Gas beheizt und verfügt über zwei Stellplätze in einer nahegelegenen Garage (ca. 3 Gehminuten entfernt). Ein Lift ist nicht vorhanden.

Das Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Zinshaus über eine Mischung aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zur eventuellen Aufstockung mit Penthouse-Potenzial.

#### Wohnungen im Überblick

- Top 1 – ca. 56,5 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss, 2 Zimmer, wird neu vermietet
- Top 2 – ca. 62 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss, 2 Zimmer, langfristig vermietet
- Top 3 – ca. 144 m<sup>2</sup>, 1. Obergeschoss, 4 Zimmer, + ca. 3 m<sup>2</sup> Außenfläche, langfristig vermietet

- Top 4 – ca. 137 m², 2. Obergeschoss, 4 Zimmer, Kurzzeitvermietung (Airbnb)
- Top 5 – ca. 105,5 m², 3. Obergeschoss, 3,5 Zimmer + ca. 39 m² Außenfläche, Kurzzeitvermietung (Airbnb)

#### Optionen für Käufer

- Langfristige Vermietung: Konservative Anlage mit Substanz in bester Lage
- Kurzzeitvermietung: Bestehende Konzepte mit attraktiver Rendite fortführen
- Eigennutzung: Die oberen Stockwerke bieten sich ideal zur privaten Nutzung an
- Ausbaupotenzial: Möglichkeit zur Schaffung eines exklusiven Penthouses mit Blick über die Stadt (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

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 <1.000m  
 Klinik <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Höhere Schule <4.000m  
 Universität <500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <500m  
 Polizei <1.000m

##### **Verkehr**

Bus <500m  
 Autobahnanschluss <2.000m  
 Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Bergstraße zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Bregenz. Zwischen Pfänderhang und Innenstadt gelegen, verbindet sie städtisches Leben mit Ruhe und Aussicht – fußläufig zum See, zur Seebühne, zur Innenstadt und in die Natur. Wer die Gegend kennt, weiß: Hier kommt selten etwas auf den Markt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	299432		
<b>Wohnfläche</b>	505 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	224 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Objektart</b>	Investorenobjekte	<b>Objekttyp</b>	Haus
<b>Balkon</b>	3,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2537
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

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