

**Ihr neuer Standort in Bregenz – vielseitige Gewerbefläche  
mit Balkon und Zukunftsperspektive**



**Objektnummer: 6566/2210**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Nutzfläche:</b>	87,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Heizkosten:</b>	31,15 €
<b>USt.:</b>	49,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

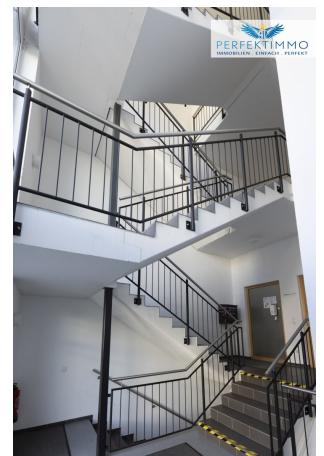
## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Frühstück

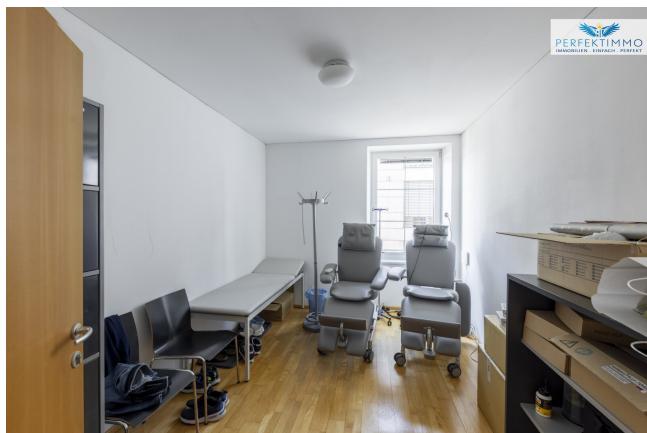
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

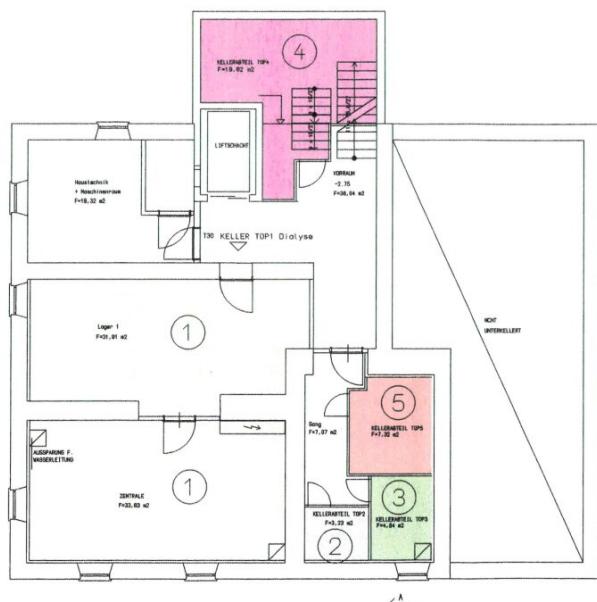








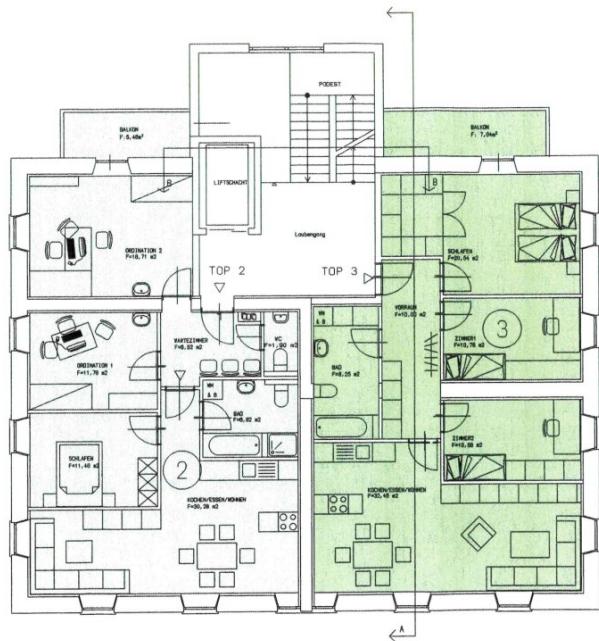




PARIFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR

**KELLERGECHOSS**

M 1:100



PARIFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR

**1. OBERGESCHOSS**

M 1:100

# Objektbeschreibung

**Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Diese attraktive Immobilie im 1. Obergeschoss eignet sich ideal für Ihre Praxis, Ihr Büro oder – nach Umwidmung – auch als stilvolle Wohnung. Die Zustimmung der Miteigentümer zur möglichen Wohnnutzung liegt bereits vor, was diese Immobilie auch für Investoren besonders interessant macht.

Aktuell ist die Fläche bis zum 31.10.2026 befristet vermietet.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, einen großzügigen Balkon für Pausen im Freien sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale wie einen Personenaufzug, barrierefreien Zugang und eine moderne Gas-Zentralheizung. Ein zugeordneter Stellplatz sorgt für Komfort – sowohl für Sie als auch Ihre Kundschaft.

Die Lage punktet mit bester Erreichbarkeit: Ob per Auto, Bus oder Bahn – Ihre Klient\*innen, Mitarbeiterinnen oder Patient\*innen gelangen unkompliziert zu Ihnen. In der direkten Umgebung befinden sich Nahversorger, Apotheken, Schulen, Kindergärten und vieles mehr.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen oder wohnwirtschaftlichen Pläne zu realisieren. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

## Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap