

## Zentrale Praxis mit Umnutzungspotenzial



**Objektnummer: 6566/2211**

**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>	194,67 m²
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,74 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Heizkosten:</b>	75,50 €
<b>USt.:</b>	174,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

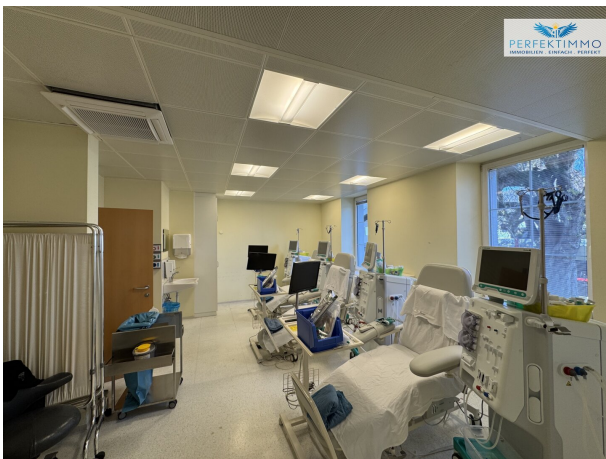
T +43 664 2467526

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











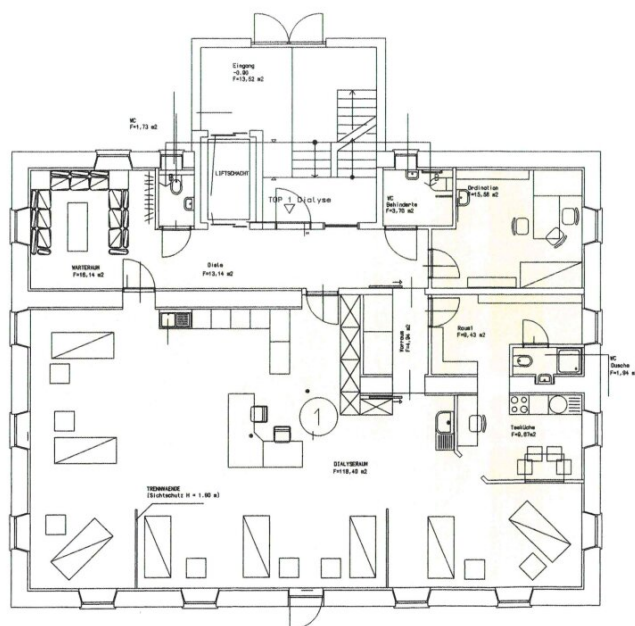










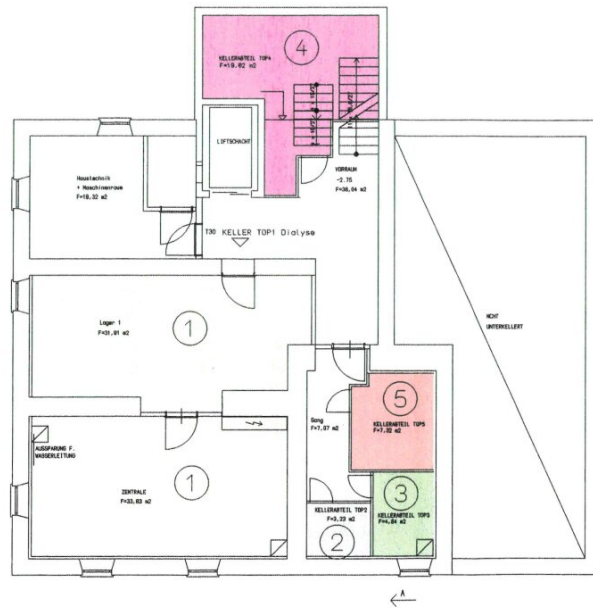


PARFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR  
**ERDGESCHOSS**

M 1:100

H/R = 297 m / 420 m (0 12m²)

Allelon ET



PARIFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR  
**KELLERGECHOSS**

M 1:100



# Objektbeschreibung

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

Diese vielseitig nutzbare Erdgeschossfläche im Herzen von Bregenz bietet die perfekte Basis für Ihre Praxis, Ihr Büro oder eine hochwertige Wohnung. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine ausgezeichnete Anbindung sowie die Zustimmung der Miteigentümer zur künftigen Wohnnutzung – ein wichtiger Schritt für eine potenzielle Umwidmung.

Die Gewerbefläche ist bis zum 31.10.2026 vermietet.

Historisch war die Immobilie als Gasthaus genutzt, sodass auch eine gastronomische Nutzung grundsätzlich denkbar ist. Dank des großzügigen Grundrisses lässt sich das Objekt flexibel an Ihre individuellen Anforderungen anpassen – ob Ordination, Kanzlei, Agentur oder ein stilvolles Wohnkonzept.

Ein privater Stellplatz direkt am Haus ist inkludiert – ein echter Vorteil in dieser zentralen Lage. Die Umgebung bietet alles, was Mitarbeiter, Patienten oder Kunden benötigen: Nahversorger, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial zu investieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten gerne bei einer Besichtigung.

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