

Industrial Flair – vielseitig nutzbarer Friseursalon, inkl. Lager & Parkplätzen in Wolfurt



Objektnummer: 6566/2242

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6922 Wolfurt
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	134,64 m ²
Stellplätze:	2
Keller:	43,71 m ²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Heizkosten:	155,00 €
USt.:	90,49 €

Ihr Ansprechpartner

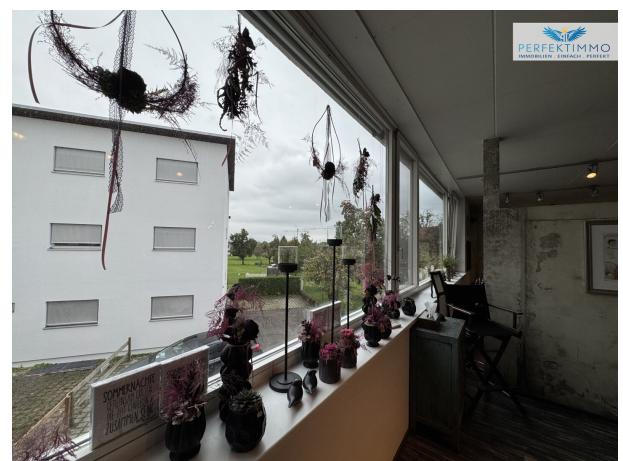
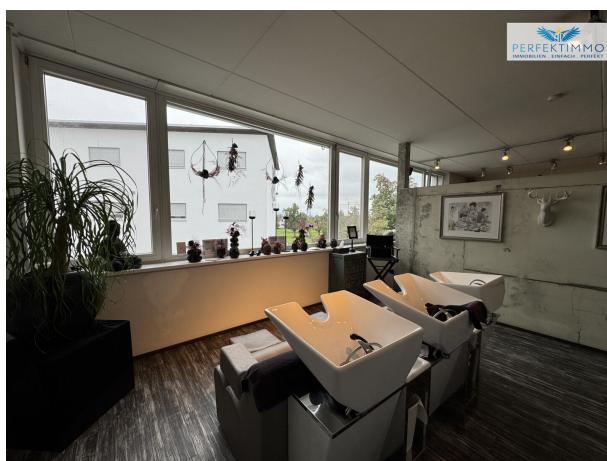


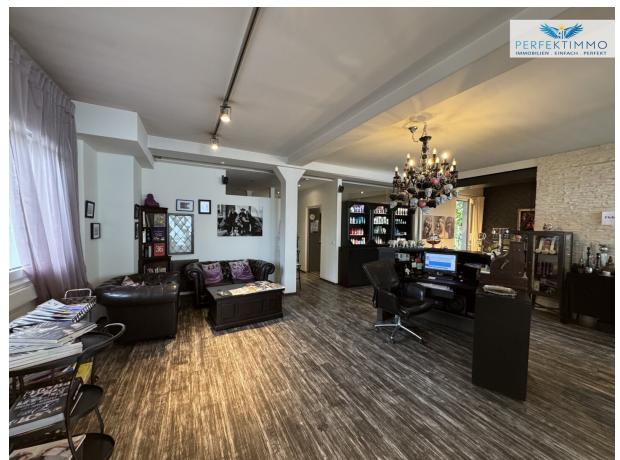
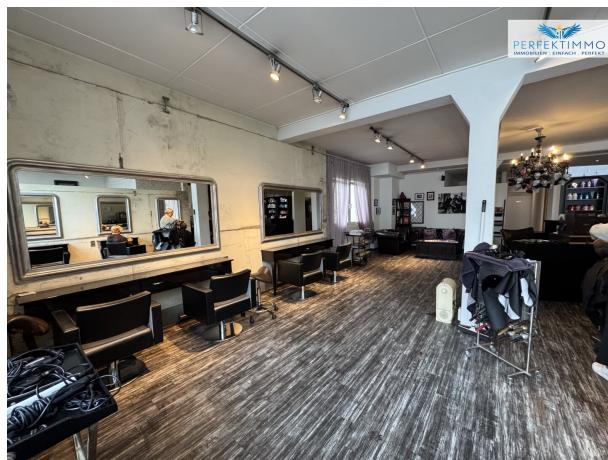
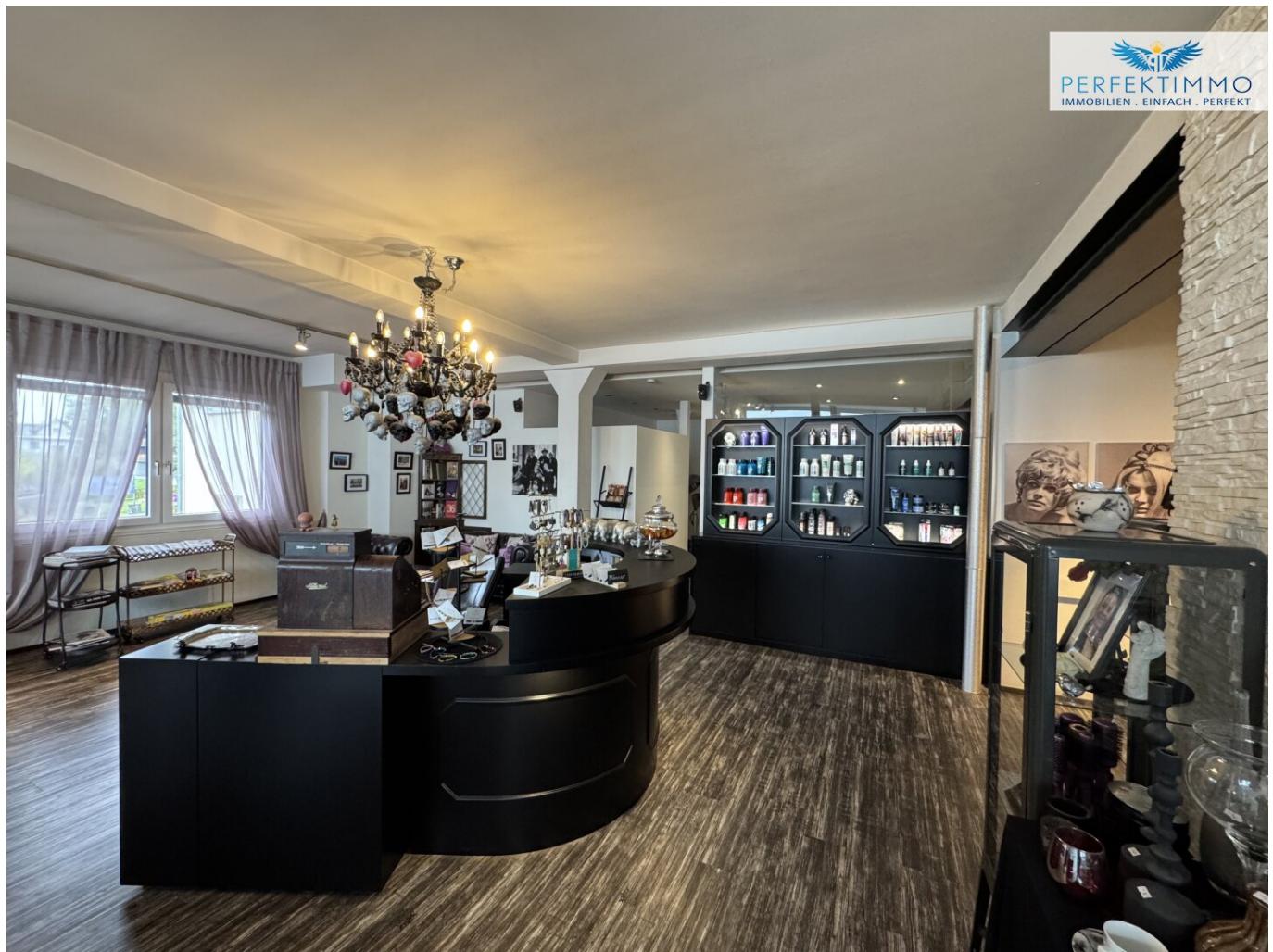
Lukas Frühstück

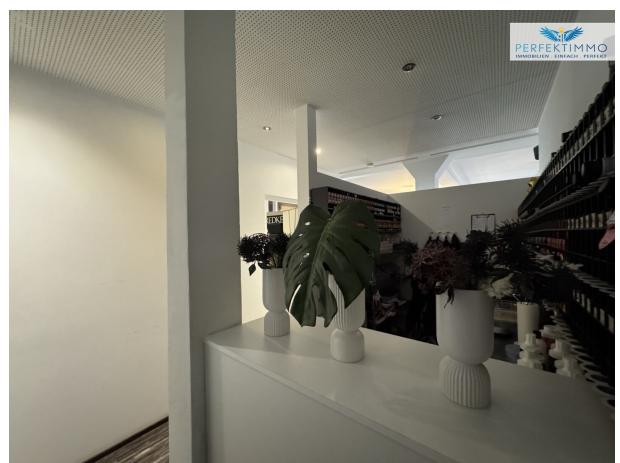
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

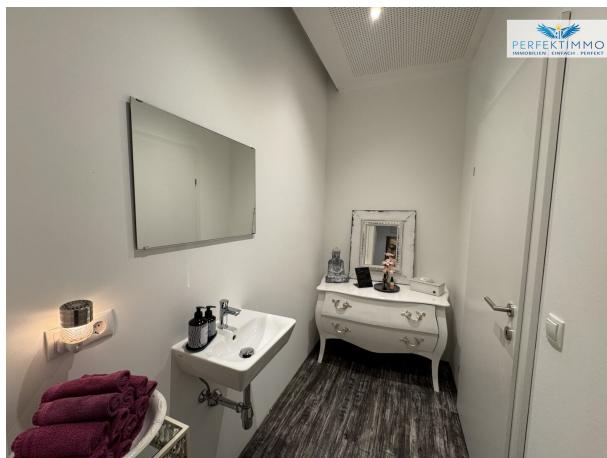
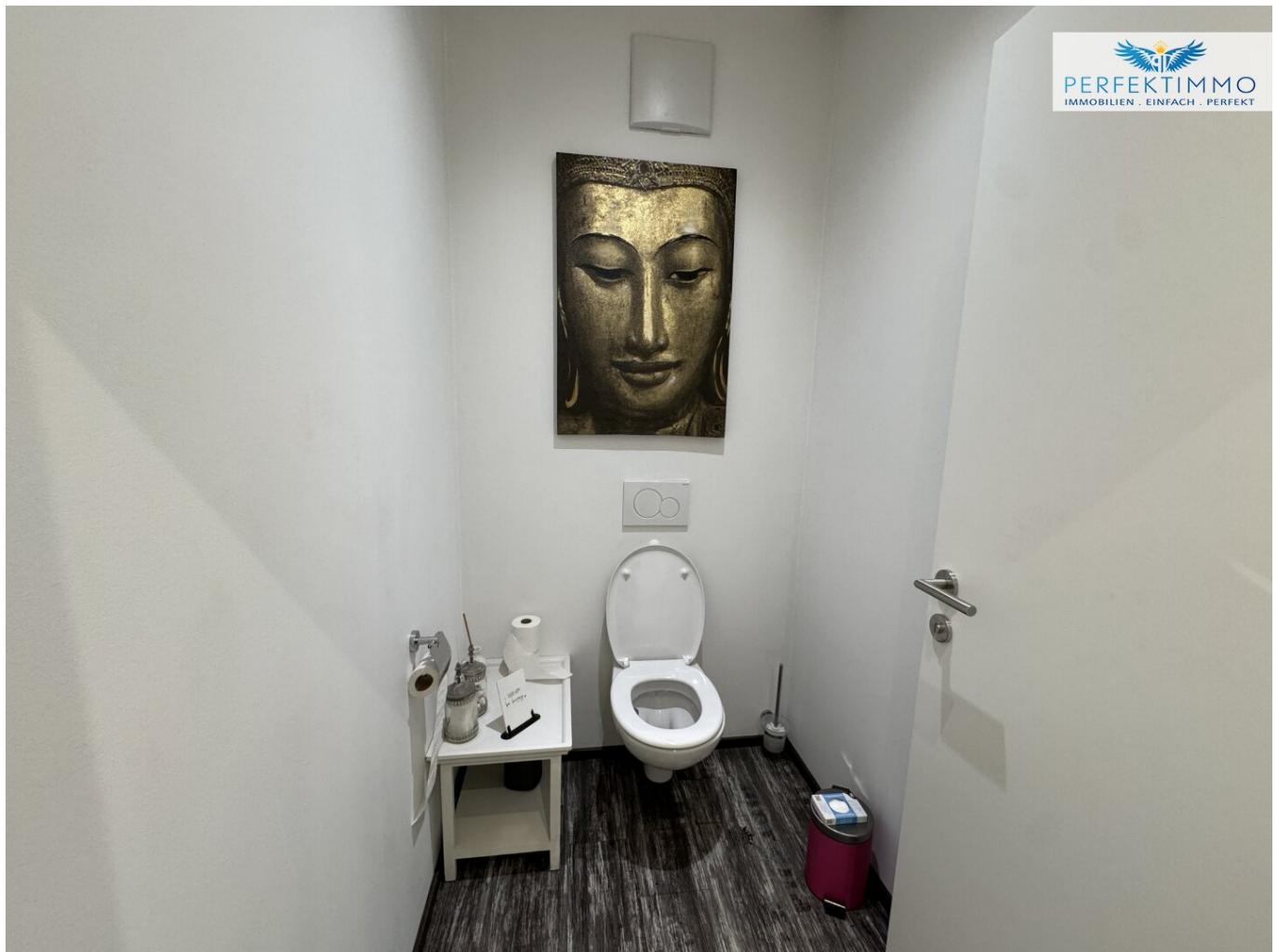
T +43 664 2467526

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

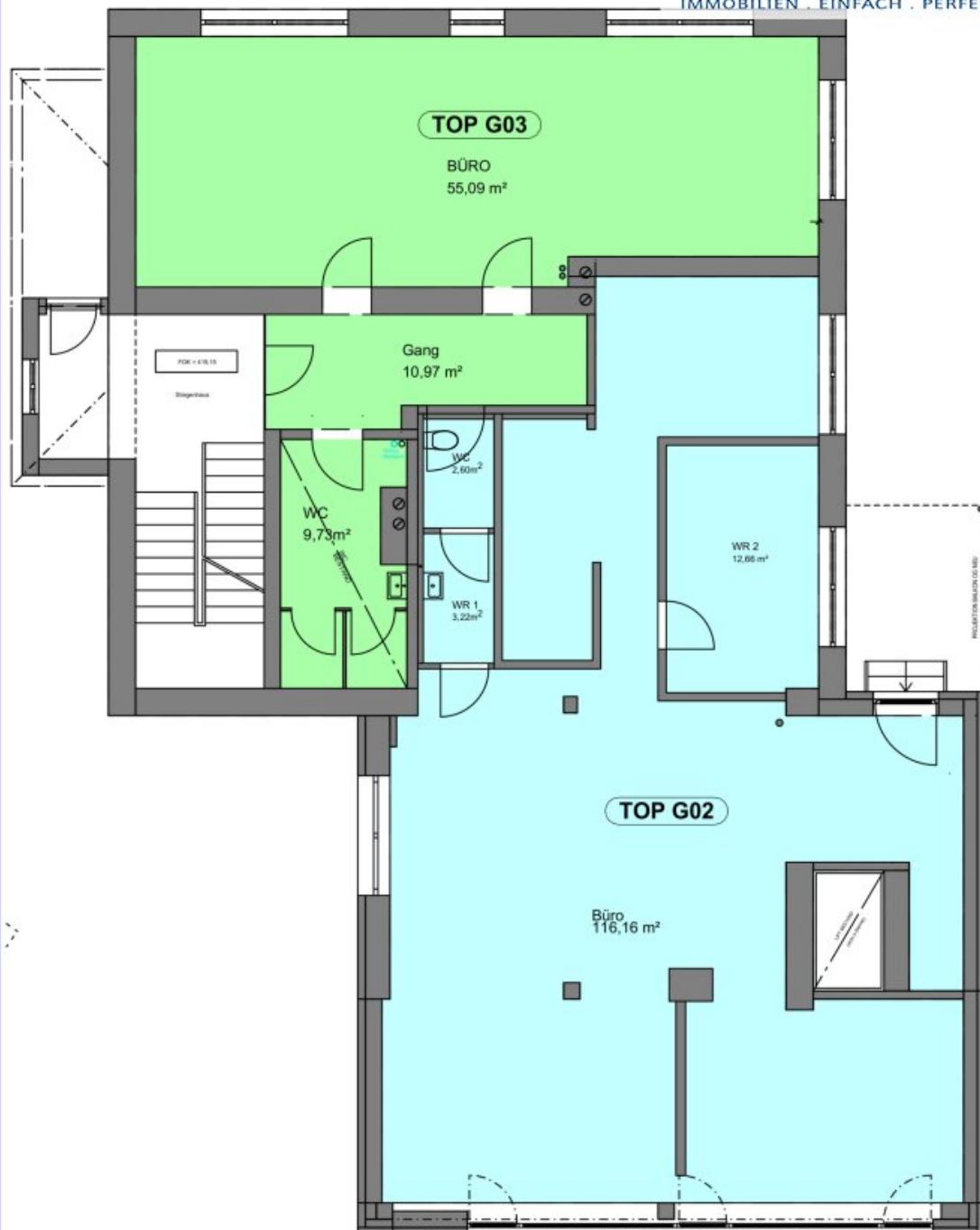






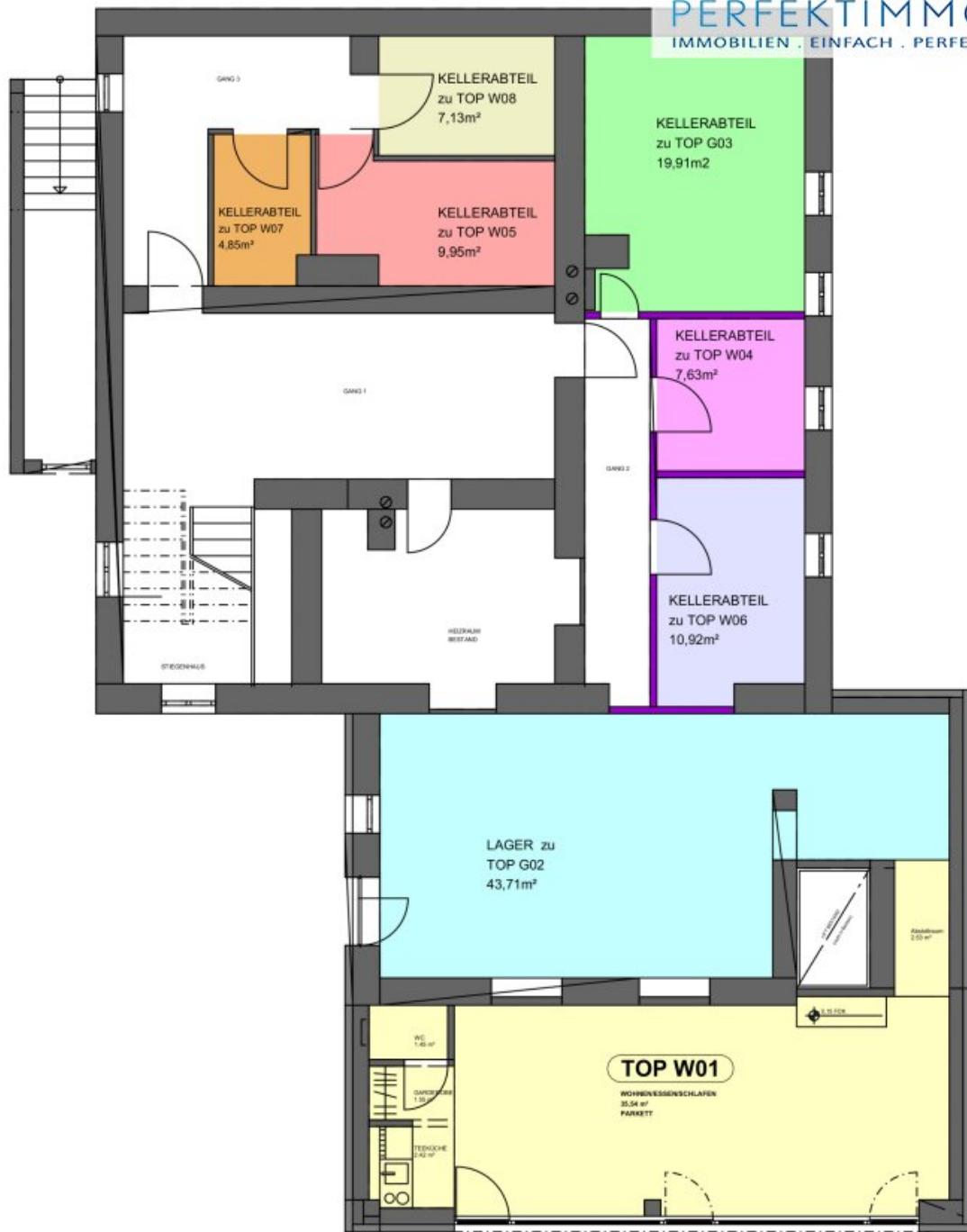








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFECT



WA BRÜHLSTRASSE

HAUPTGEBAUDE KG

1:100



Objektbeschreibung

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