

## **Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz**



**Objektnummer: 6566/2216**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	938,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Frühstück

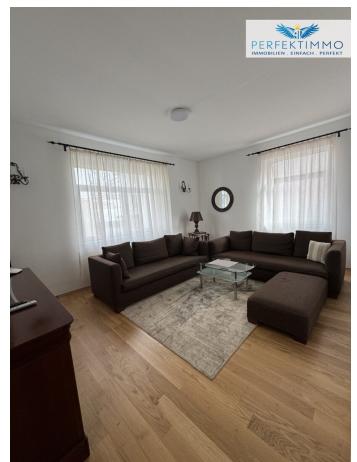
PERFEKT IMMO GmbH

Kirchstraße 10

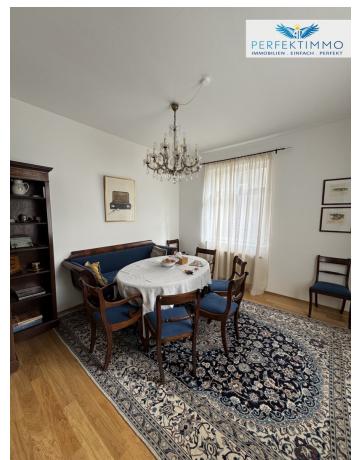
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

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

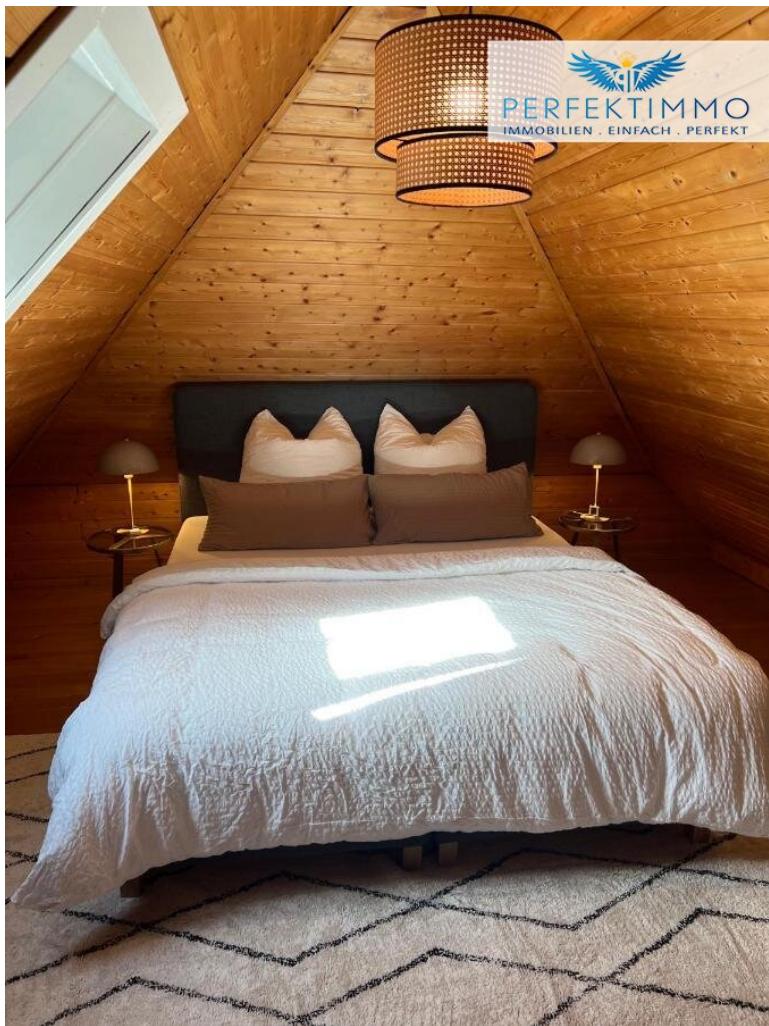




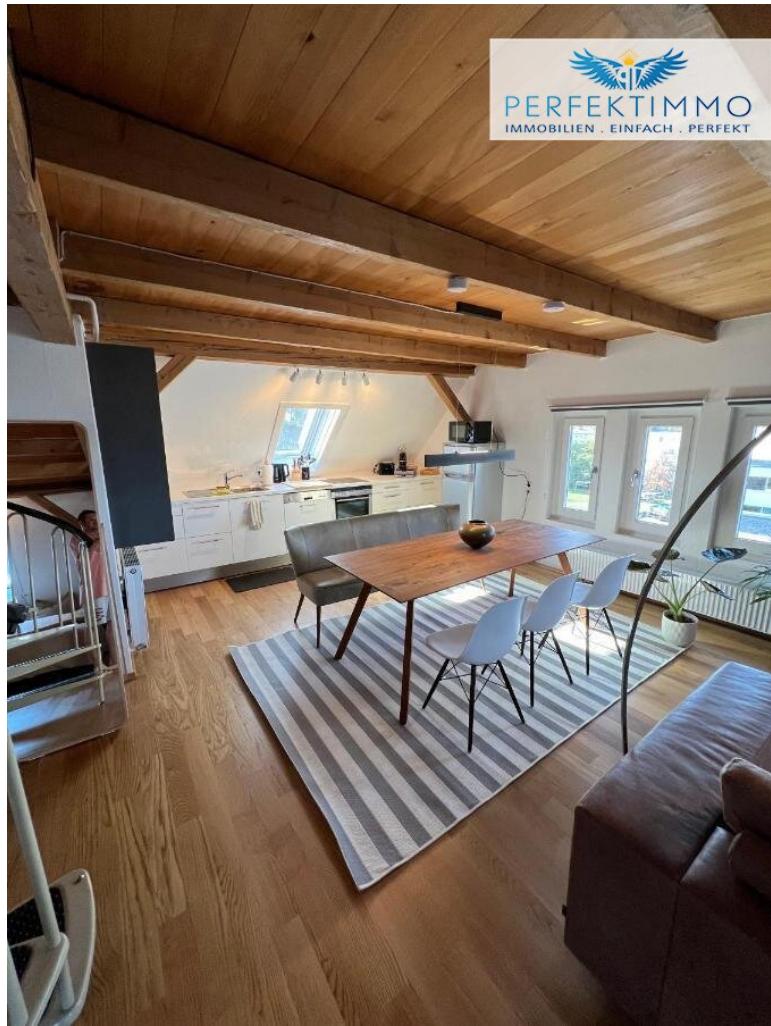












TOP3



TOP4

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

1. Obergeschoss M 1:100

TOP5



TOP6

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

2. Obergeschoss M 1:100

TOP7



TOP8



Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

3. Obergeschoss M 1:100

TOP9



TOP10

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

www.klocker-wahl.at | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

4.Obergeschoss M 1:100

Dach\_TOP9



Dach\_TOP10

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

Dachgeschoß M 1:100



# Objektbeschreibung

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

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bregenz befindet sich dieses gepflegte Zinshaus mit ca. 938 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern auf zwei Grundstücken und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, gute Vermietbarkeit und interessante Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Einheiten:

- Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten
- 1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (jeweils zweigeschossig)

Die Liegenschaft ist aktuell bis auf eine Einheit befristet vermietet. Die Wohnung Top 5 wird von der ehemaligen Eigentümerin der gesamten Liegenschaft. Die Dame, die sich seiner Zeit im Zuge des Verkaufs vertraglich das Wohnrecht unter der Bedingung gesichert hat, keine Miete, sondern lediglich Betriebs- und Heizkosten zu bezahlen. Daher stammen die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund € 10.100,- ausschließlich aus den verbleibenden 9 vermieteten Einheiten. Mit dem zukünftigen Freiwerden der Wohnung Top 5 und einer anschließenden marktüblichen Vermietung ist von einem erheblichen Anstieg der Gesamteinnahmen und damit der Rendite auszugehen.

Highlights und Besonderheiten:

- Ca. 938 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Baukörper verteilt
- Zwei Grundstücke – eines davon aktuell als Garten genutzt, bietet Entwicklungspotenzial (z. B. für Parkplätze)
- Rund € 500.000 wurden in den letzten 5 Jahren investiert – entsprechend sehr guter Zustand

- Etagenheizungen in allen Wohnungen
- Carport mit zwei Stellplätzen, zusätzliche Stellfläche in der Einfahrt für mehrere Fahrzeuge

Diese Immobilie bietet eine langfristig attraktive Investmentmöglichkeit mit laufenden Einnahmen und zusätzlichem Potenzial durch gezielte Weiterentwicklung oder Nachverdichtung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.500m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap