

Historische Villa in Lindau



Objektnummer: 6566/1996

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	88131 Lindau
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	391,00 m²
Zimmer:	14
Balkone:	2
Stellplätze:	10
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Oppl

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +4915565460011
H +4915565460011

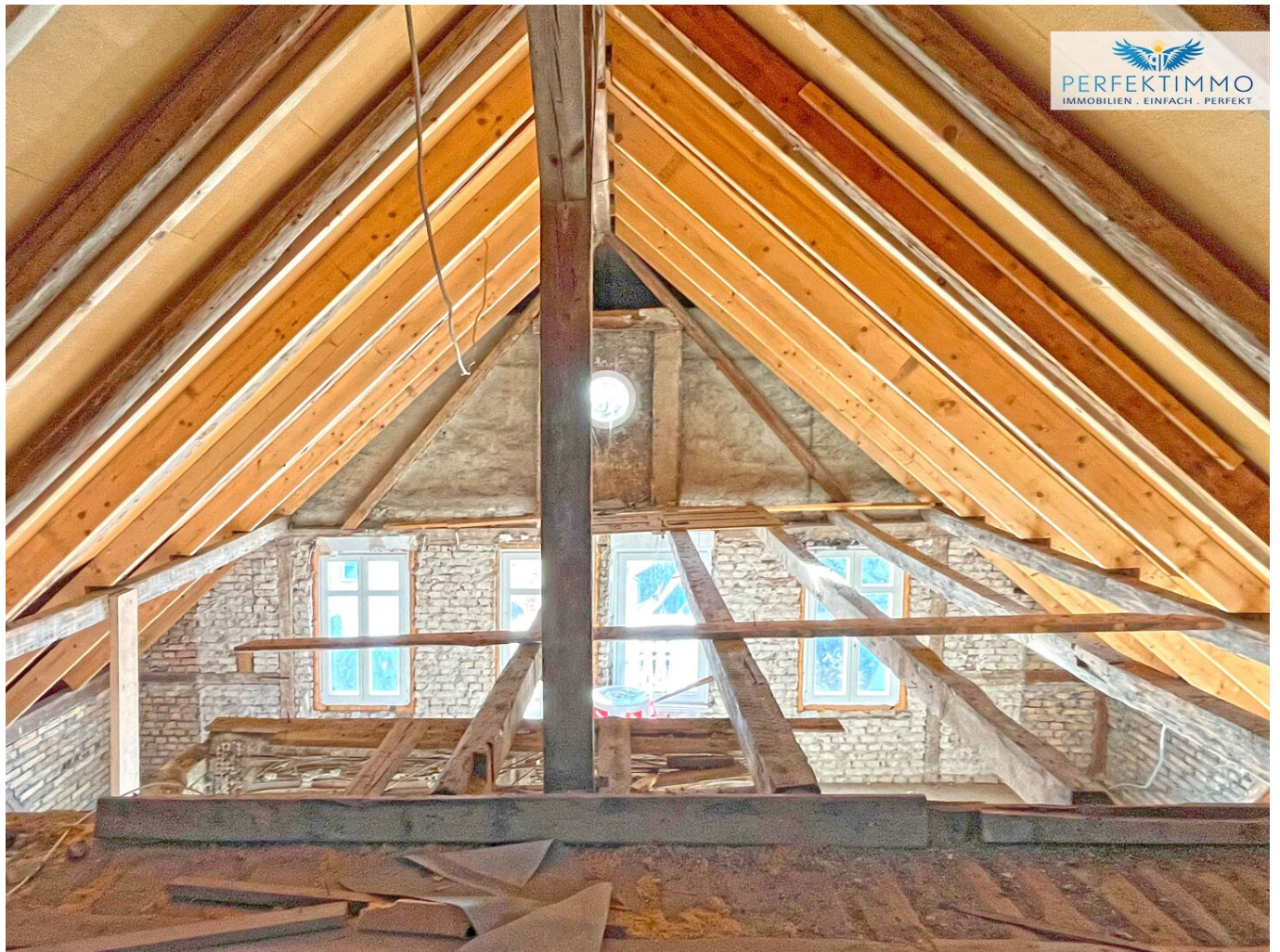
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







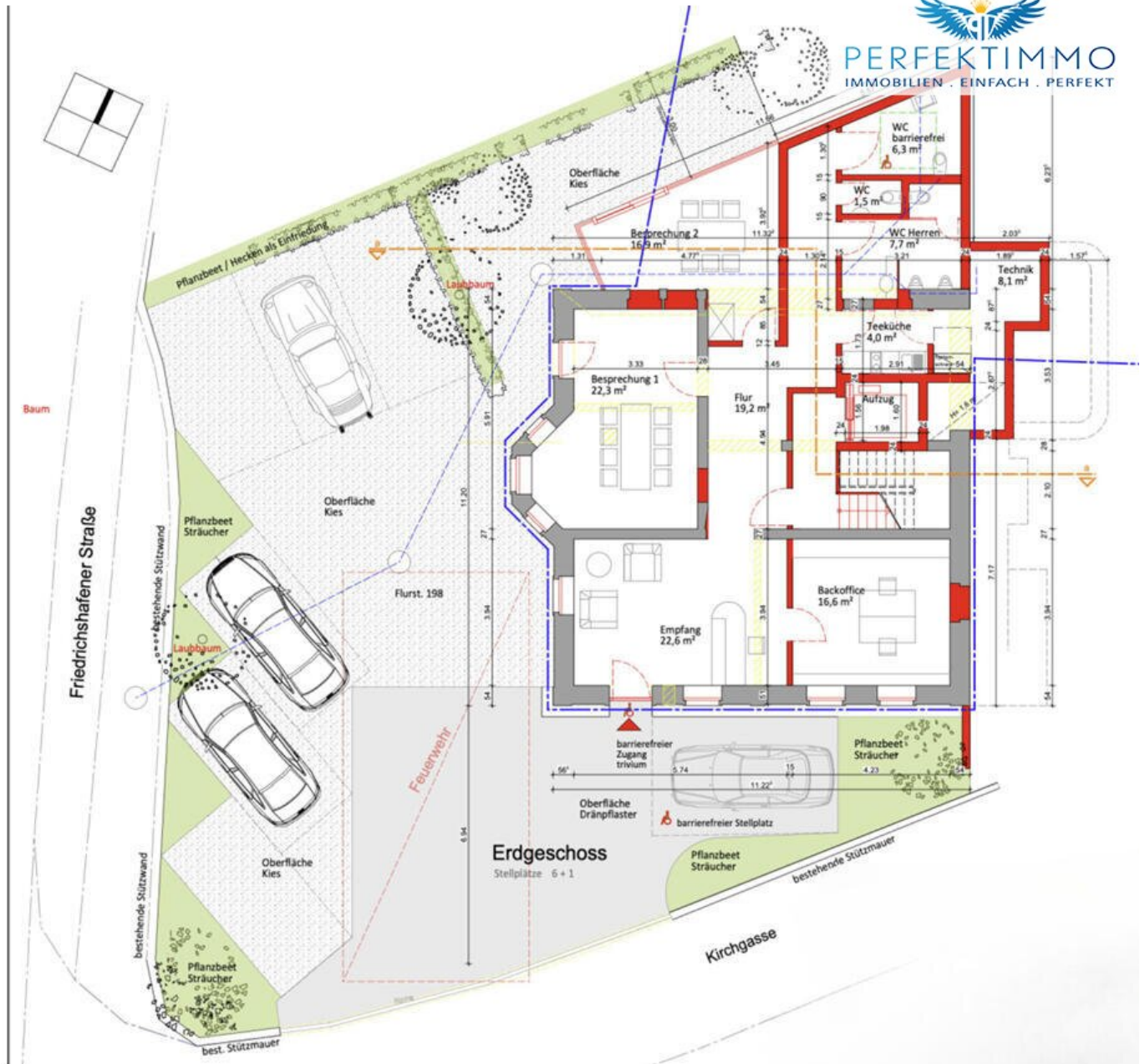


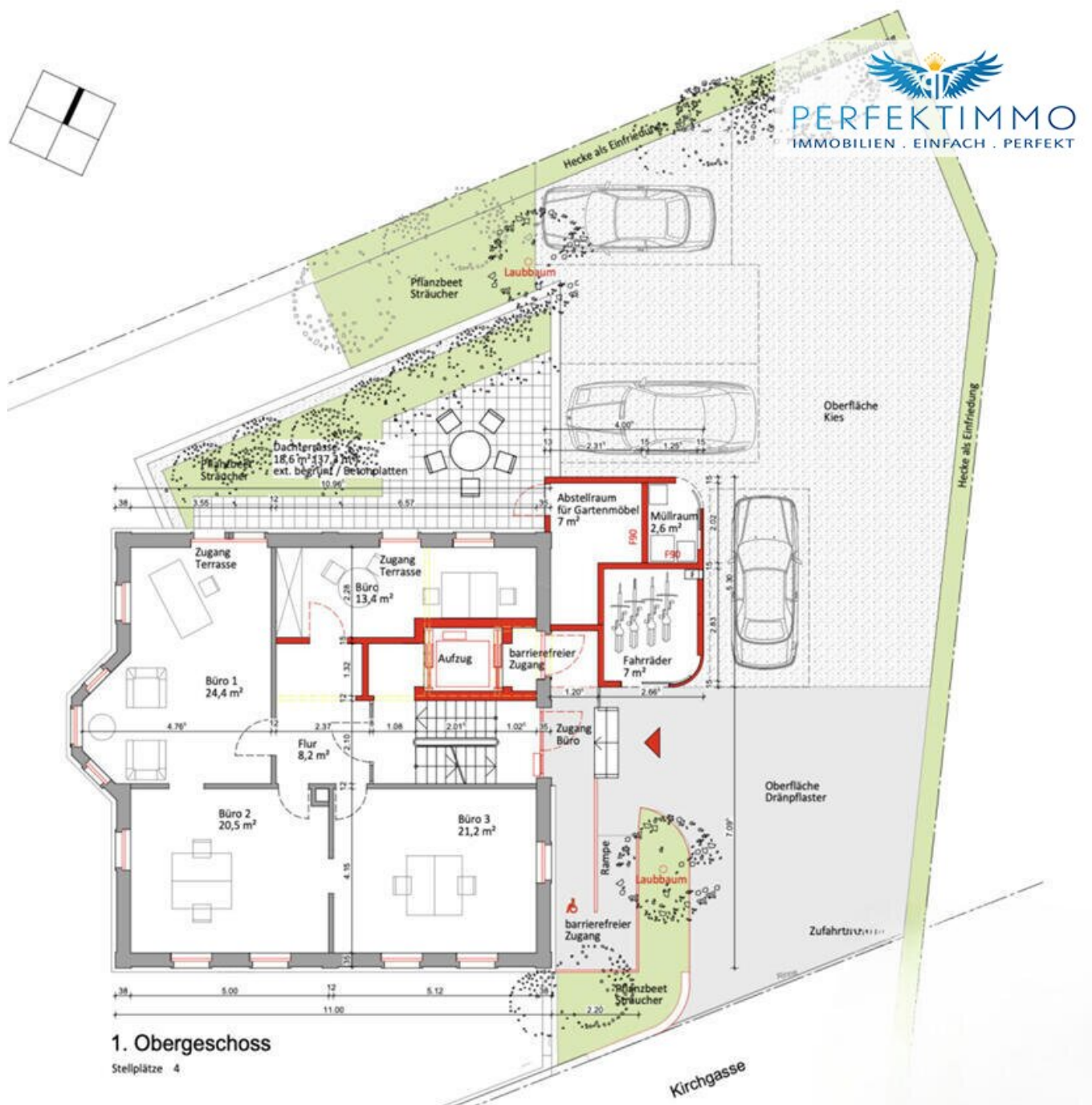


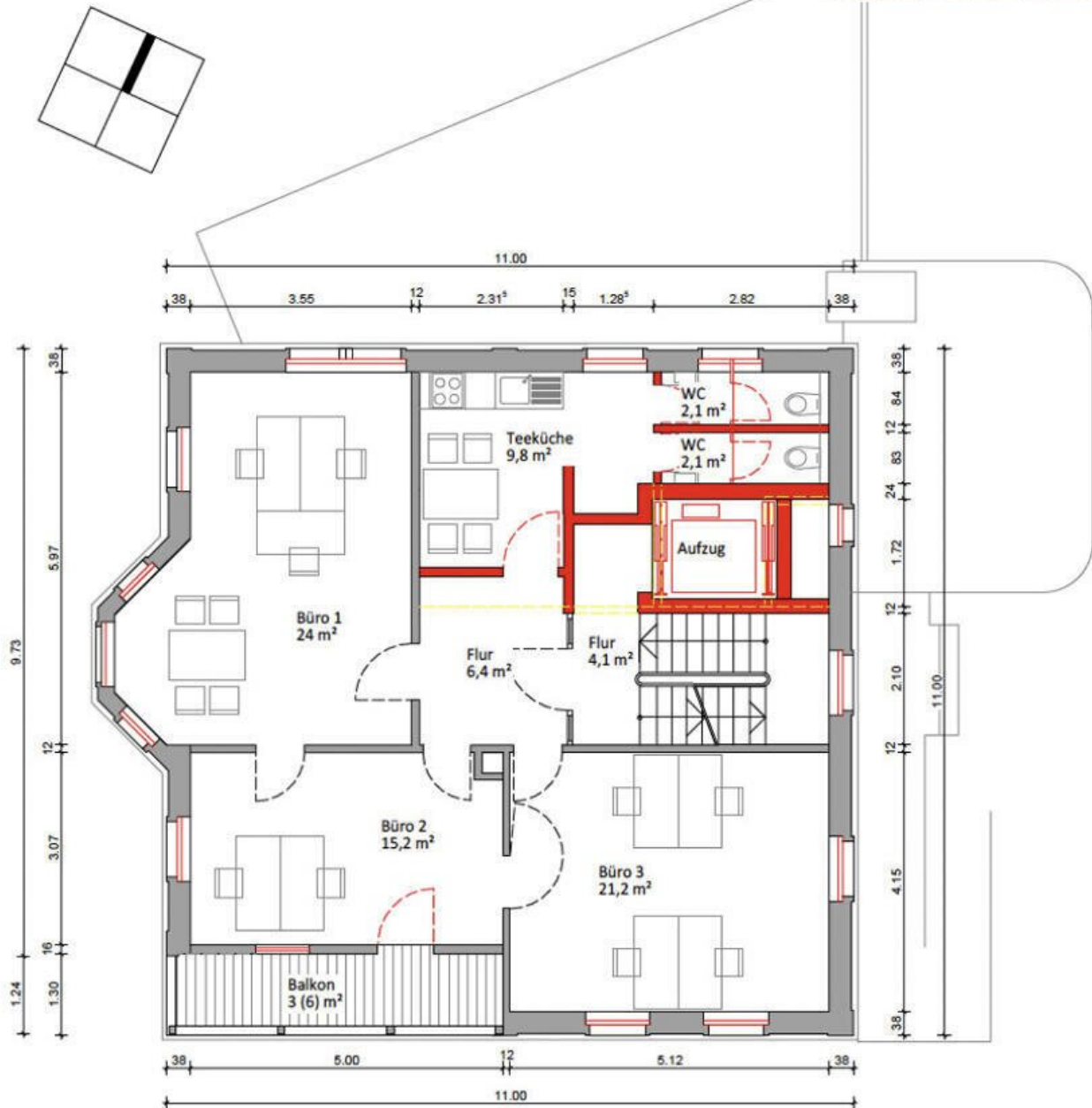




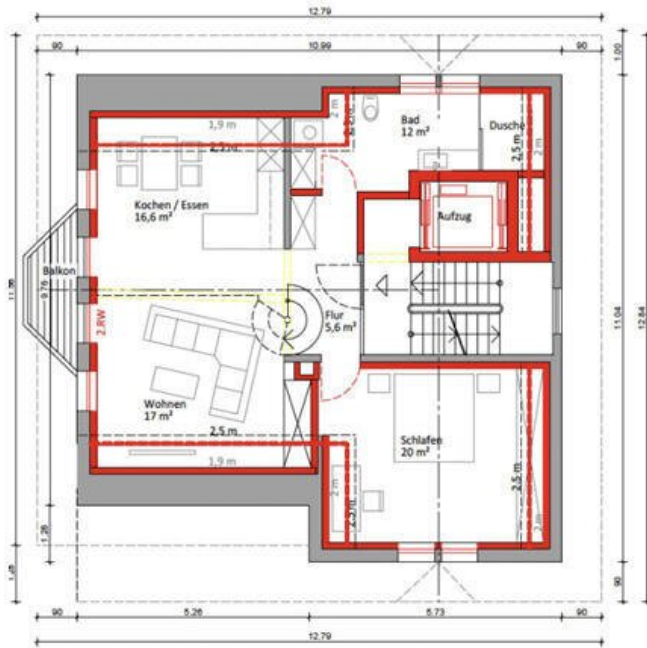
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



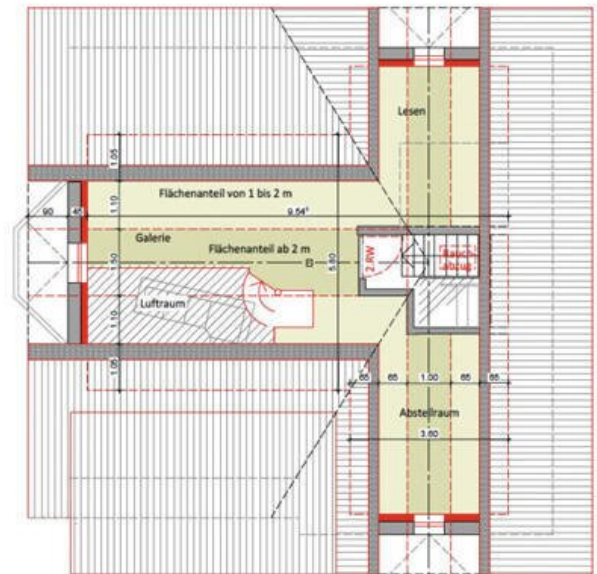




2. Obergeschoss



Dachgeschoss I



Dachgeschoss II

Objektbeschreibung

Diese traditionsreiche **Villa am Bodensee** präsentiert sich als außergewöhnliches Immobilienangebot, das architektonische Substanz, flexible Nutzungskonzepte und attraktive Ertragsaussichten in sich vereint. Das Haus verbindet historischen Charme mit wirtschaftlicher Perspektive und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine nachhaltige Investition.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 391 m². Insgesamt stehen vier Einheiten zur Verfügung, die sich ideal als Gewerbe- oder Wohnflächen nutzen lassen. Gerade diese funktionale Aufteilung macht das Objekt besonders interessant für Investoren, die auf eine ausgewogene Mischung aus Stabilität, Ertragssicherheit und Zukunftspotenzial setzen. Die Kombination unterschiedlicher Nutzungsarten ermöglicht es, Risiken zu streuen und die Immobilie flexibel an wechselnde Marktgegebenheiten anzupassen.

Durch den Nutzungsmix ergeben sich zahlreiche Verwertungsoptionen. Denkbar sind neben der Eigennutzung sowohl klassische Mietmodelle mit langfristigen Wohnverhältnissen als auch eine hochwertige Ferienvermietung. Ergänzend bietet die Gewerbeeinheit Raum für eine eigenständige geschäftliche Nutzung. Die oberen Etagen punkten dabei teilweise mit ansprechenden Blickachsen auf den Bodensee sowie die umliegende Berglandschaft, was insbesondere bei einer qualitätsorientierten Positionierung zusätzliche Attraktivität schafft.

Die Liegenschaft vereint den Anspruch eines repräsentativen Wohnhauses mit den Vorteilen einer ertragsorientierten Kapitalanlage. Gerade in einem herausfordernden Marktumfeld zeigt sich die Bodenseeregion seit Jahren als vergleichsweise wertstabil und stark nachgefragt. Qualitativ hochwertige Immobilien in guter Lage profitieren hier von einer konstanten Nachfrage – sowohl seitens solventer Eigennutzer als auch von Mietinteressenten.

Diese anhaltende Nachfrage bildet die Basis für planbare Einnahmen und eröffnet zugleich aussichtsreiche Perspektiven für eine nachhaltige Wertentwicklung. Für Anleger bedeutet dies ein hohes Maß an Sicherheit, einen wirksamen Schutz vor Kaufkraftverlust sowie die Möglichkeit, Kapital langfristig sinnvoll zu investieren.

Derzeit befindet sich die Villa in einer Umbau- beziehungsweise Sanierungsphase, was Käufern zusätzliche Gestaltungsfreiheit eröffnet. Auf Wunsch kann das Objekt im Ist-Zustand übernommen und nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen fertiggestellt werden, wobei sich der Kaufpreis in diesem Fall auf € 1.750.000 beläuft. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Immobilie erst nach einer vom Verkäufer durchgeführten Generalsanierung um einen Aufpreis zu erwerben.

Eine umfassende Sanierung steigert nicht nur den Wohnkomfort und die funktionale Qualität, sondern wirkt sich auch positiv auf die Vermietbarkeit sowie die langfristige Werthaltigkeit aus. Insbesondere Investoren, die Wert auf zeitgemäße Ausstattung, hochwertige Materialien und

nachhaltige Bauausführung legen, finden in der sanierten Variante eine besonders überzeugende Option.

Die Wohneinheiten sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an, von Eigennutzern über qualitätsbewusste Dauermieter bis hin zu anspruchsvollen Feriengästen. Die Gewerbefläche ergänzt das Nutzungskonzept sinnvoll und trägt zu einer weiteren Diversifikation der Erträge bei. Die teilweise vorhandenen See- und Bergblicke erhöhen insbesondere in den oberen Geschossen die Nachfrage und bieten bei entsprechender Vermarktung zusätzliche Ertragspotenziale.

Auf Basis der aktuell erzielbaren Marktmieten in Lindau, die bei Wohnflächen etwa zwischen 14 und 15,50 €/m² und bei vergleichbaren Gewerbeflächen zwischen rund 10 und 12 €/m² liegen, ergibt sich bei Vollvermietung ein jährliches Ertragspotenzial von etwa € 75.000 bis € 90.000. Dies entspricht einer Bruttorendite von rund 3,2 bis 3,8 Prozent. Durch eine gezielte Ausrichtung auf höherwertige Mietsegmente oder eine teilweise touristische Nutzung lässt sich dieses Ergebnis unter Umständen weiter optimieren.

Die Verbindung aus begehrter Lage, substanzstarker Immobilie und vielseitigem Nutzungskonzept macht dieses Objekt zu einer langfristig attraktiven Anlage. Für Investoren eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, eine historische Immobilie in unmittelbarer Nähe zum Bodensee zu erwerben, die sowohl durch hohe Standortqualität als auch durch verlässliche wirtschaftliche Perspektiven überzeugt. Die stabile Nachfrage, die flexible Verwendbarkeit und das Entwicklungspotenzial im Zuge der Sanierung schaffen beste Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Investment.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage in Lindau bietet für eine historische Villa ein besonders exklusives Umfeld aus gewachsener Nachbarschaft, Bodenseenähe und architektonischem Charme. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie Bahn- und Autobahnanbindung gewährleistet hohen Alltagskomfort. Ergänzt wird die Lage durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu den Alpen, die die hohe Lebensqualität nachhaltig unterstreichen.

ECKDATEN:

Objektyp: Haus | Villa

Zimmer: 14

Wohnnutzfläche: ca. 391,00 m²

Zustand: Altbau, Sanierungsbedürfnisse

Böden: Parkett

Energieausweis: vorhanden

Stockwerk: EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG

Personenaufzug: Ja

Parkplatz: 10

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 1.750.000,00 / saniert € 2.350.000,00

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Barbara Oppl

Selbstständige Vertriebspartnerin SÜD Deutschland

Mobil: +49 155 65460011

E-Mail: b.oppl@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Fotos teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin!

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap