Einzigartige Stadtvilla in Seenähe



Objektnummer: 6566/2454

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	593,16 m²
Terrassen:	9
Garten:	311,00 m²
Kaufpreis:	2.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325
H +43 664 2467526

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


BÄCKEREI
Vincent's Backstuble
EINBAHN


















weber













PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

VILLA GOLD
Anton Schmidt-Gold Immobilien
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Ansicht WEST

M 1:100



VILLA GOLD
Anton Schmidt & Mag. Bernd Gruber
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Ansicht SÜD

M 1:100



VILLA GOLD
Anton Schmaltz & Thomas Gruppenz
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Ansicht OST

M 1:100





VILLA GOLD
Anton Schmidt-Feiler Gruppe
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31 I 07 I 2025

Planinhalt
Lageplan

M 1:500



VILLA GOLD
Anton Schwaiger & Thomas Gruber
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Keller

M 1:100



VILLA GOLD
Anton Schneider & Thomas Gruber
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Erdgeschoß

M 1:100



VILLA GOLD
Anton Schaffler & Partner
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
I. Obergeschoß

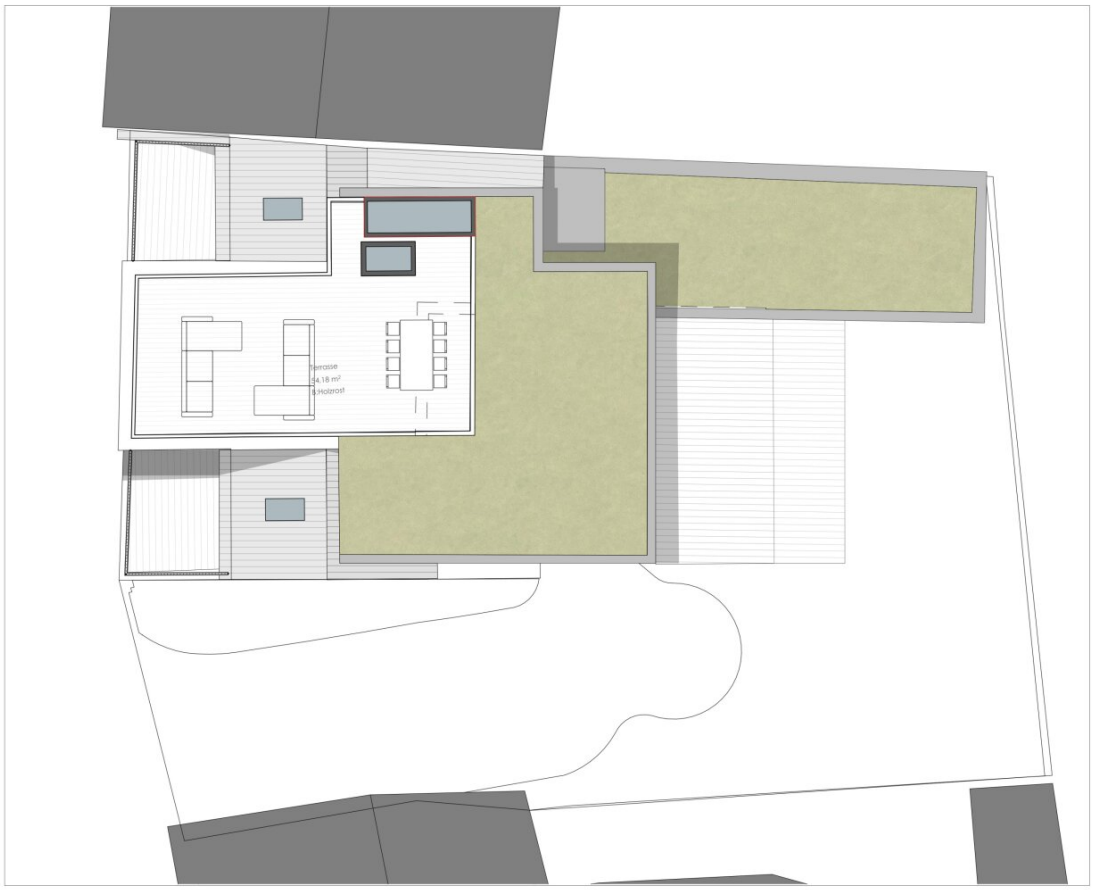
M 1:100



VILLA FELD
Anton Schneider Immobilien GmbH
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Dachgeschoß OG2

M 1:100



VILLA GOLD
Anton Schmidt-Feiler Gruppe
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31.07.2025

Planinhalt
Dachdraufsicht

M 1:100



VILLA SEELD
Anton Schmidt-Seeld Immobilien
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMARKTUNGSPLANUNG
31 | 07 | 2025

Planinhalt
Dachgeschoß OG3

M 1:100

BAUHERR
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

AUFTRAGGEBER
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

ARCHITEKT
Baumschlager & Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTSTAND
Datum 31.10.2012
Genehmigt GC / Geprüft MF

REVISION

PROJEKTTITEL
Haus Marent, Bregenz
Kapitel B, Städtebau

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

B 1 GRUNDLAGENPLÄNE KAPITEL B

B 1.3 O_1
Grundlagenplan Grundstück EG Bestand



BAUHERR
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

AUFTRAGGEBER
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

ARCHITEKT
Baumschlager & Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTDATUM
Datum 31.10.2012
Gezeichnet GC / Geprüft MF

REVISION

PROJEKTTEAM
Haus Marent, Bregenz
Kapitel B, Städtebau

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

B

B 1.3 O_2
Grundlagenplan Grundstück 1OG Bestand



BAUHERR
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

AUFTRAGGEBER
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

ARCHITEKT
Baumschlager & Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTDATUM
Datum 31.10.2012
Gezeichnet GC / Geprüft MF

REVISION

PROJEKTTEAM
Haus Marent, Bregenz
Kapitel B, Städtebau

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

B 1 GRUNDLAGENPLÄNE KAPITEL B

B 1.3 O_3
Grundlagenplan Grundstück 2OG Bestand


Anton-Schneider-Strasse
Grundstücksfl.
F1:545.61 m²
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer

BAUHERR
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

AUFTRAGGEBER
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

ARCHITEKT
Baumschlager & Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTDATUM
Datum 31.10.2012
Gezeichnet GC / Geprüft MF

REVISION

PROJEKTTEXT
Haus Marent, Bregenz
Kapitel B, Städtebau

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

B 1 GRUNDLAGENPLÄNE KAPITEL B

B 1.3 O_4
Grundlagenplan Grundstück DG Bestand



BAUHERR
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

AUFTRAGGEBER
Prof. Dietmar Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30

ARCHITEKT
Baumschlager & Eberle
T +43 5574 430 79-0, F +43 5574 430 79-30, www.baumschlager-eberle.com

PROJEKTPHASE
Datum 31.10.2012
Genehmigt GC / Geprüft MF

REVISION

PROJEKTTITEL
Haus Marent, Bregenz
Kapitel B, Städtebau

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

B 1.3 O_5
Grundlagenplan Grundstück KG



Abbruch
Gebäudehöhe 1 Geschossig
Gebäudehöhe 2 Geschossig
Gebäudehöhe 3 Geschossig
Gebäudehöhe 4-7 Geschossig
Gebäudehöhe >7 Geschossig
Gewässer
Terrain
Bahnlinie
1063 Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze Projekt
720.00 Höhenschichtlinie
439.70 Kote Terrain
Terrainprofil
Hauptstrasse Strassenname
Schnittführungslinie

0 2 5 10 m
1 : 200

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtvilla in Bregenz vereint den Charakter eines historischen Gebäudes mit einem bereits konkret vorbereiteten Entwicklungskonzept. Die im Jahr 1900 errichtete Liegenschaft befindet sich auf einem 549 m² großen Grundstück und umfasst sieben Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 593,16 m² inklusive Gewerbeeinheit, einer Nutzfläche von ca. 602,68 m² und großzügigen Außenbereichen bietet das Objekt eine besondere Grundlage für anspruchsvolle Wohn- und Nutzungskonzepte. Die Stadtvilla erstreckt sich über Keller, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und 3. Obergeschoß und wird durch eine großzügige Dachterrasse ergänzt. Die unterschiedlichen Ebenen schaffen eine vielseitige Gebäudestruktur mit Einheiten verschiedener Größen und Zuschnitte. Im Erdgeschoß befinden sich eine Gewerbeeinheit sowie zwei Wohneinheiten, im 1. Obergeschoß drei weitere Wohnungen. Das 2. Obergeschoß beherbergt einen Teil der zweigeschossigen Wohneinheit Top 07 sowie Top 08. Top 07 setzt sich im 3. Obergeschoß fort und bildet mit rund 217,99 m² Wohnfläche und weitläufigen Terrassenbereichen die größte Einheit des Hauses.

Ein wesentlicher Bestandteil des Angebots ist die bereits mit der Stadt abgestimmte Planung für einen umfangreichen Um- und Ausbau der Liegenschaft. Für dieses Konzept liegt eine entsprechende Baugenehmigung vor. Dadurch besteht bereits eine konkrete Grundlage, die vorhandene Gebäudestruktur weiterzuentwickeln und das Flächenpotenzial gezielt zu nutzen. Die Liegenschaft wird bestandsfrei veräußert, wodurch die geplanten Maßnahmen ohne bestehende Mietverhältnisse umgesetzt und an die Vorstellungen der künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer angepasst werden können. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Freiflächen. Insgesamt stehen ca. 175,28 m² Terrassenflächen inklusive Dachterrasse zur Verfügung. Ergänzt werden diese durch Gartenflächen von ca. 311 m². Die Kombination aus privaten Terrassen, Gartenbereichen im Erdgeschoß und zusätzlichen Freiflächen im Dachbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine hochwertige Gestaltung. Gerade bei einer Stadtvilla dieser Größenordnung schaffen die Außenbereiche einen besonderen Mehrwert und verbinden großzügiges Wohnen mit attraktiven Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Die Immobilie befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die vorhandene Substanz im Zuge der geplanten Entwicklung umfassend neu zu gestalten und an heutige Wohn- und Qualitätsansprüche anzupassen. Im Bestand finden sich Parkett-, Holz-, Fliesen- und Teppichböden. Die Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mit Gas sowie teilweise über Ofenheizung. Auch die Nebenflächen unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses. Im Keller befindet sich unter anderem eine Weinkellerei mit ca. 23,51 m². Darüber hinaus steht ein Fahrradraum zur Verfügung. Vorhandene Parkmöglichkeiten ergänzen das Angebot und stellen insbesondere in Verbindung mit der zentralen Lage einen praktischen Vorteil dar.

Die bestehende Aufteilung in sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit schafft unterschiedliche Perspektiven für die weitere Nutzung. Die vorhandene Struktur bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte und lässt zugleich Raum für eine ergänzende gewerbliche Nutzung. Die bereits genehmigte Planung macht die Liegenschaft besonders für Interessierte attraktiv, die nicht ausschließlich den Bestand betrachten, sondern das langfristige Potenzial des gesamten Hauses ausschöpfen möchten. Auch die Lage trägt wesentlich zur Qualität dieses Angebots bei. Die Stadtvilla befindet sich in Bregenz in einem zentralen und zugleich attraktiven Wohnumfeld. Der Bodensee, das Stadtzentrum, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bieten die großzügigen Garten- und Terrassenflächen innerhalb der Liegenschaft private Bereiche, die einen angenehmen Gegenpol zum städtischen Umfeld schaffen. Die Verbindung aus historischer Stadtvilla, großzügiger Gebäudestruktur, genehmigtem Um- und Ausbau, bestandsfreier Übergabe sowie weitläufigen Garten- und Terrassenflächen macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot in Bregenz. Sie bietet die Möglichkeit, vorhandene Substanz neu zu interpretieren und daraus ein hochwertiges Wohn- und Nutzungskonzept mit eigenständigem Charakter zu entwickeln.

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

G01
W02
W03
W04
W05

W06
W07
W08

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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 <500m
Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap