

**Rarität in der Bergstraße – Stilvolles Zinshaus mit  
Potenzial in Bestlage von Bregenz**



**Objektnummer: 6566/2537**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6900 Bregenz                         |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 505,00 m²                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

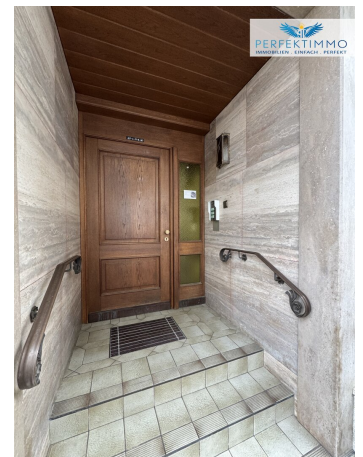


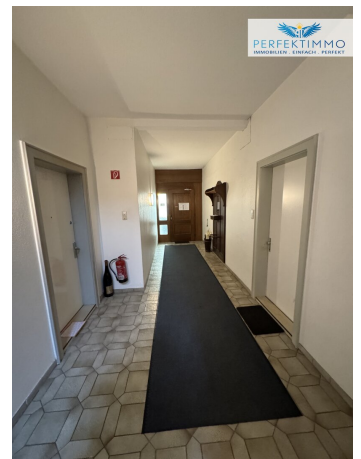
### Lukas Frühstück

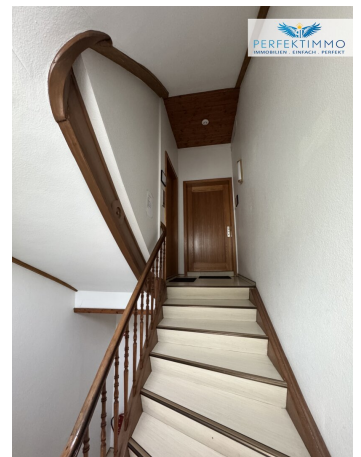
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

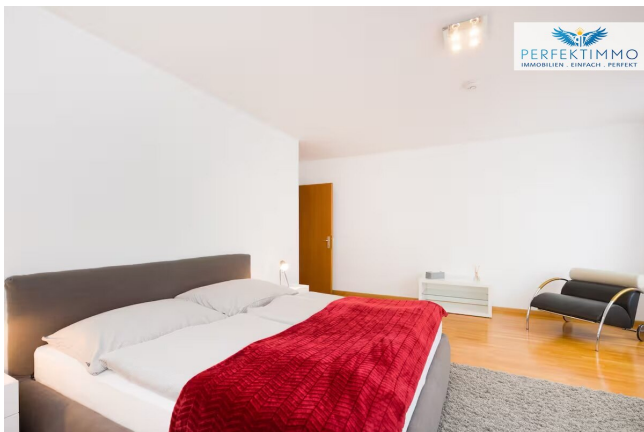
T +43 5574 54325

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





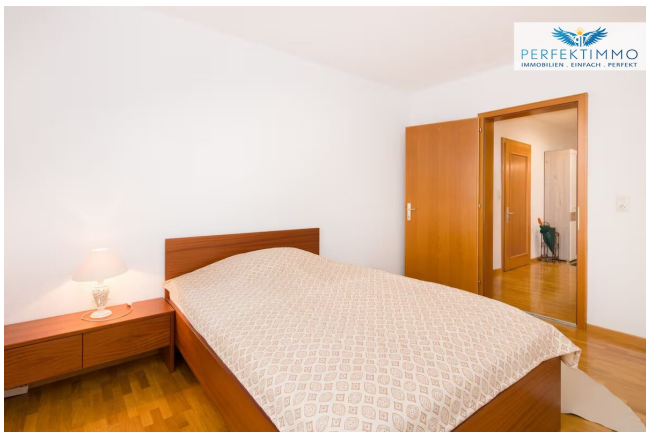


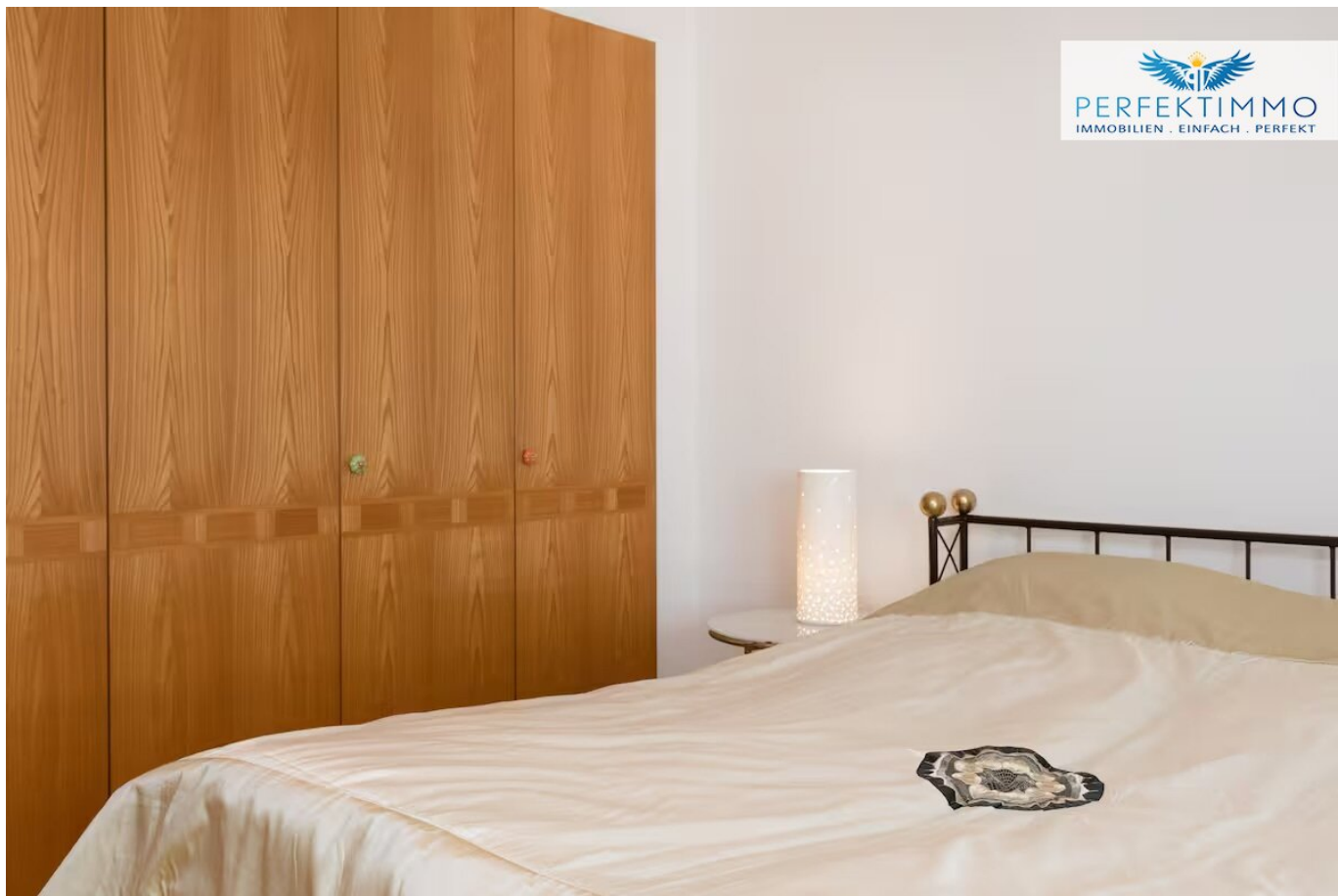


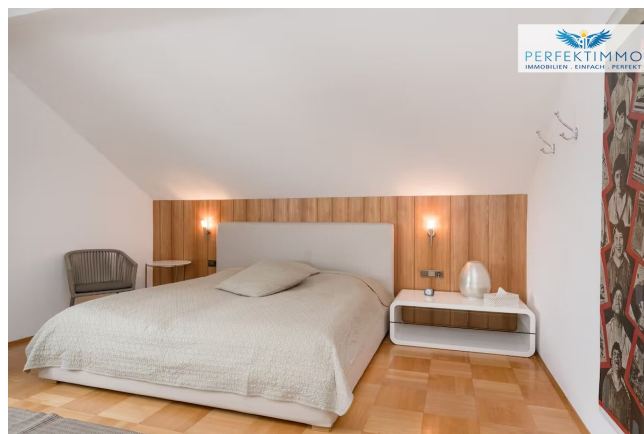
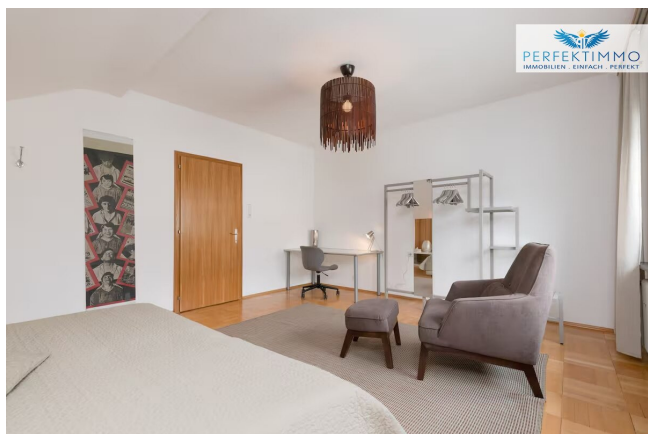




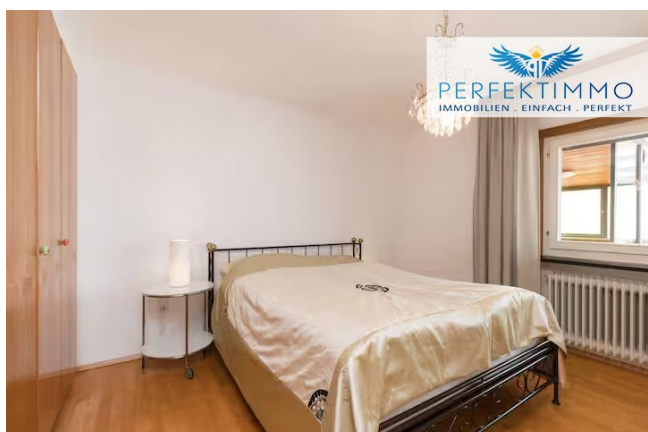






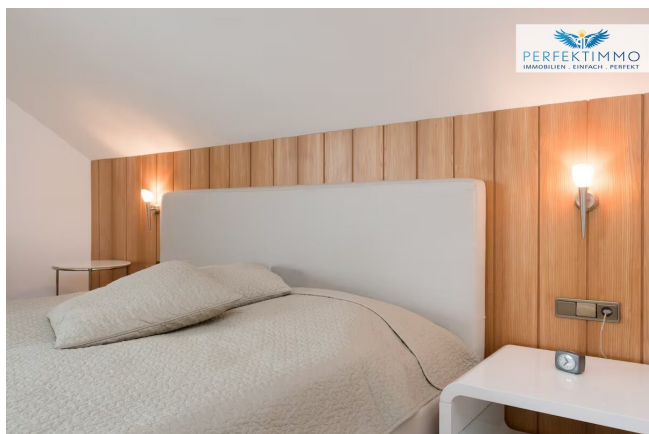


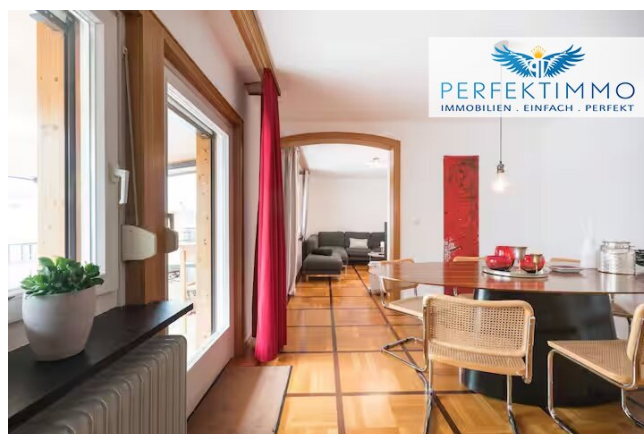


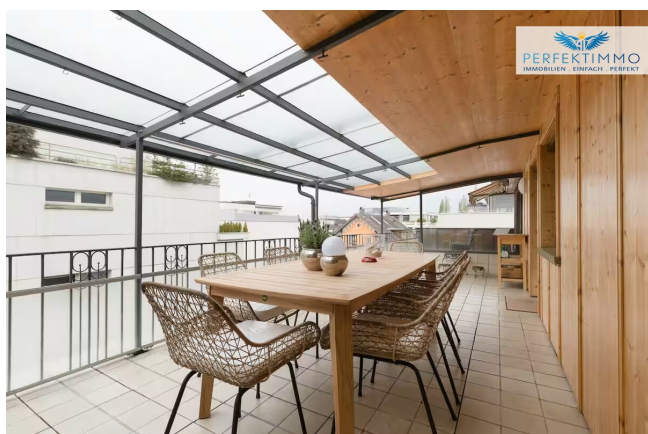


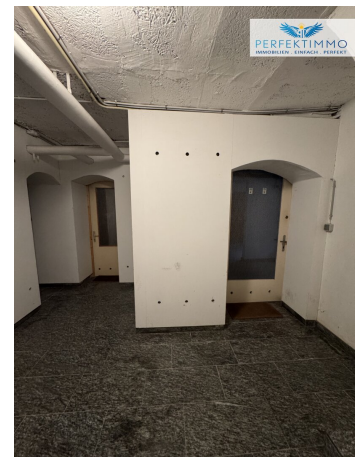


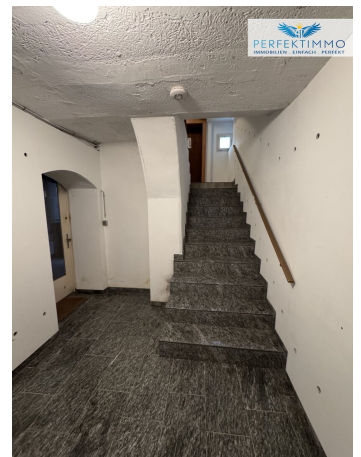












KMENTA  & PARTNER

| & |

  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lukas Frühstück  
+43 664 2467526

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

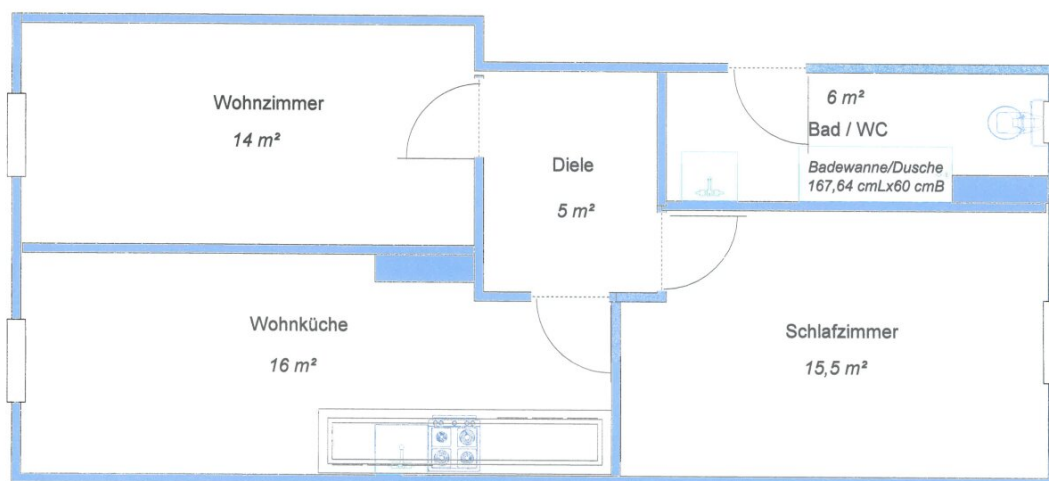
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

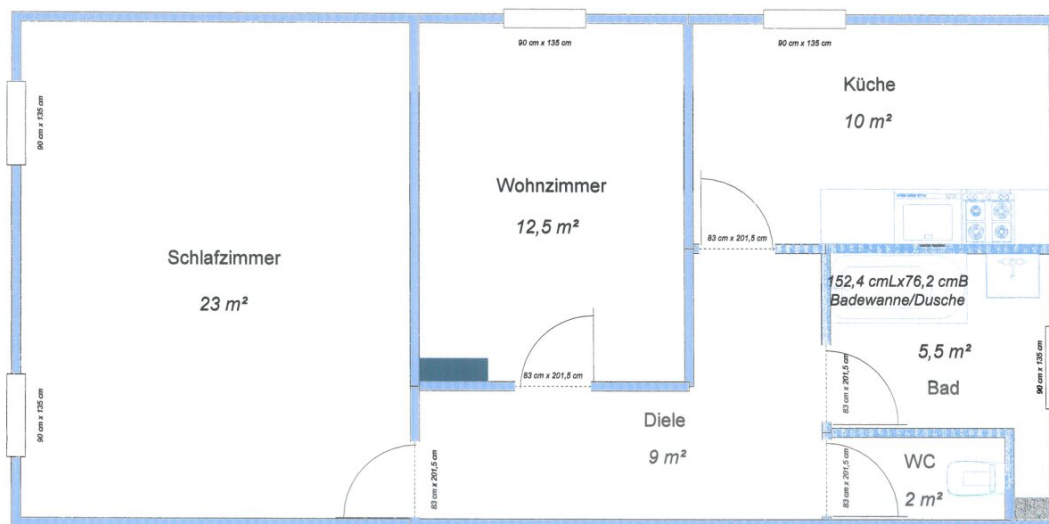
| & |

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## TOP 1



## TOP 2



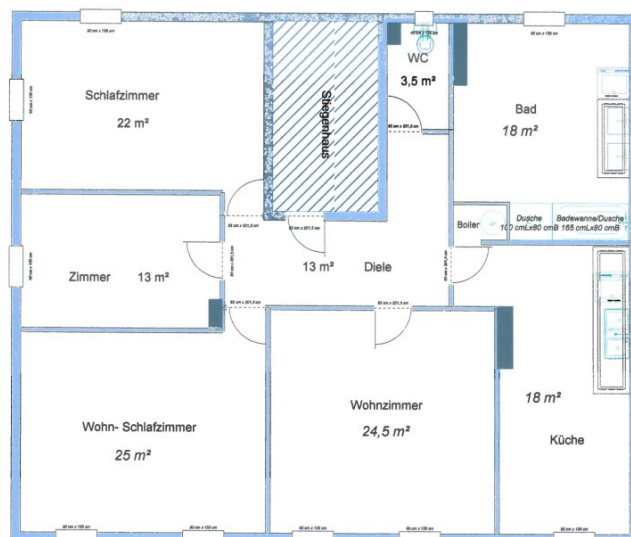
Mst: 1 : 50

## TOP 3



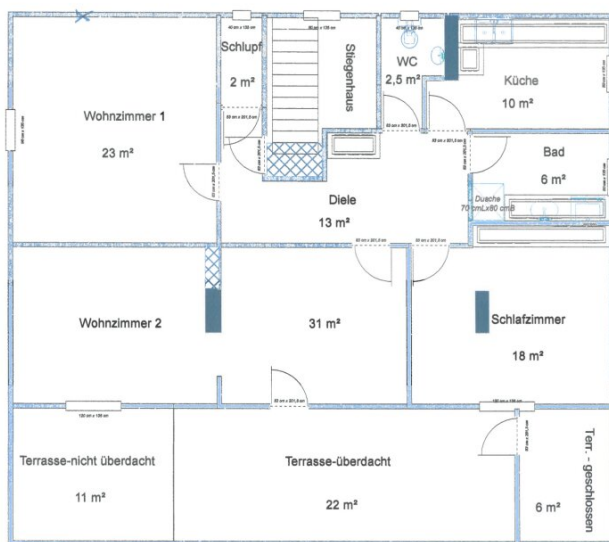
Mst: 1 : 100

## TOP 4



Mst: 1 : 100

## Top 5



Mst: 1 : 100

# Keller



Mst: 1 : 100

# Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zinshaus mit rund 505 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 45 m<sup>2</sup> Außenfläche, aufgeteilt auf fünf Einheiten. Zwei Wohnungen werden derzeit erfolgreich über Airbnb vermietet, drei sind herkömmlich vermietet. Das Haus ist voll unterkellert, wird mittels Gas beheizt und verfügt über zwei Stellplätze in einer nahegelegenen Garage (ca. 3 Gehminuten entfernt). Ein Lift ist nicht vorhanden.

Das Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Zinshaus über eine Mischung aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zur eventuellen Aufstockung mit Penthouse-Potenzial.

### Wohnungen im Überblick

- Top 1 – ca. 56,5 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss, 2 Zimmer, wird neu vermietet
- Top 2 – ca. 62 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss, 2 Zimmer, langfristig vermietet
- Top 3 – ca. 144 m<sup>2</sup>, 1. Obergeschoss, 4 Zimmer, + ca. 3 m<sup>2</sup> Außenfläche, langfristig vermietet
- Top 4 – ca. 137 m<sup>2</sup>, 2. Obergeschoss, 4 Zimmer, Kurzzeitvermietung (Airbnb)
- Top 5 – ca. 105,5 m<sup>2</sup>, 3. Obergeschoss, 3,5 Zimmer + ca. 39 m<sup>2</sup> Außenfläche, Kurzzeitvermietung (Airbnb)

### Optionen für Käufer

- Langfristige Vermietung: Konservative Anlage mit Substanz in bester Lage
- Kurzzeitvermietung: Bestehende Konzepte mit attraktiver Rendite fortführen
- Eigennutzung: Die oberen Stockwerke bieten sich ideal zur privaten Nutzung an
- Ausbaupotenzial: Möglichkeit zur Schaffung eines exklusiven Penthouses mit Blick über die Stadt (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

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