Bregenzer Bestlage: Exklusives Investorenprojekt mit vier Wohnungen und automatisierter Kurzzeitvermietung



Objektnummer: 7763/438

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Nutzfläche:	166,45 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13 / 2
6911 Lochau

T +43 676 7090990
H +43 676 7090990

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



























































































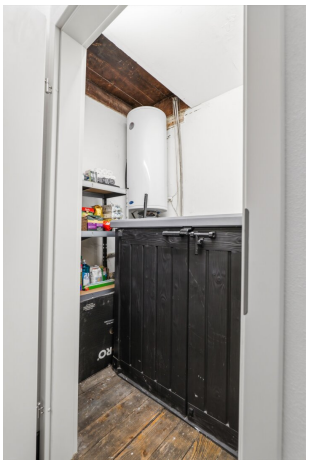


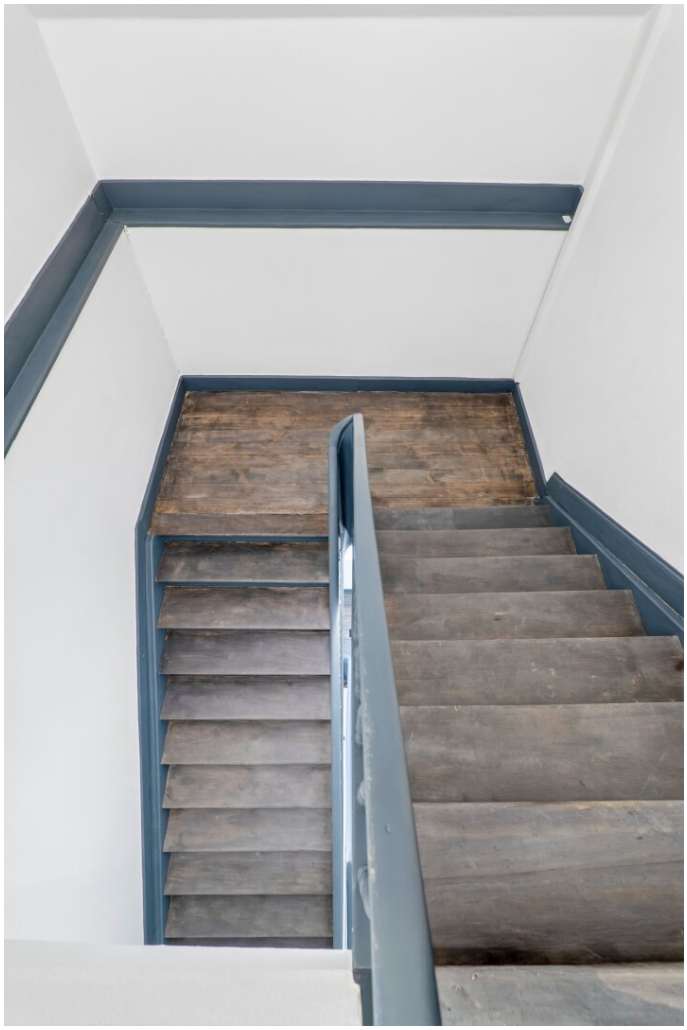


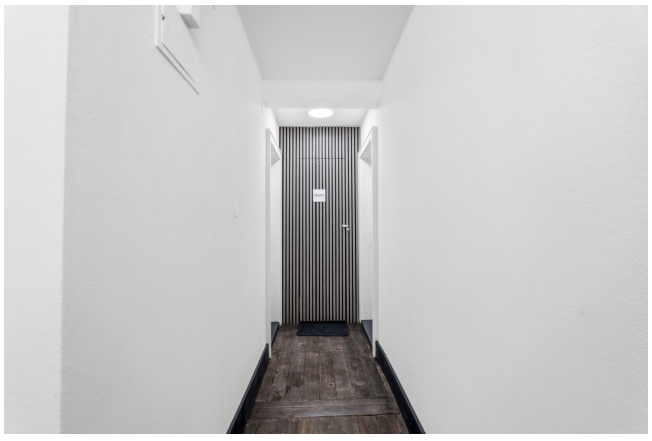


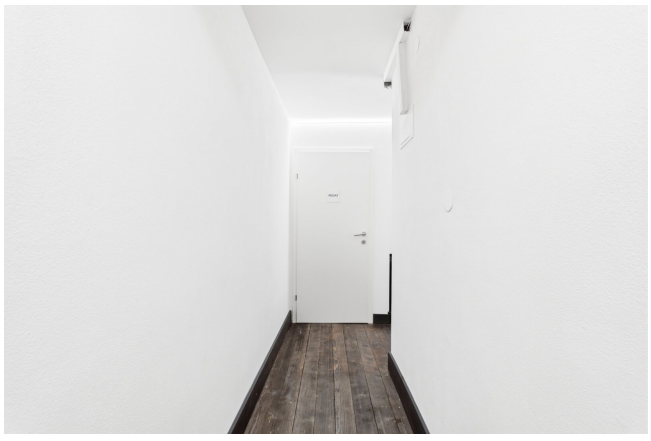




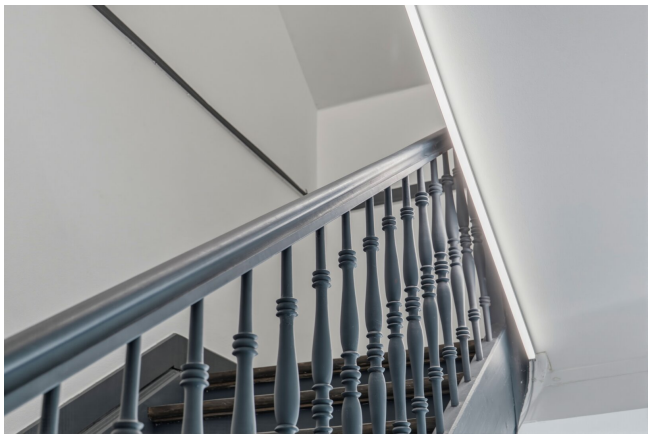












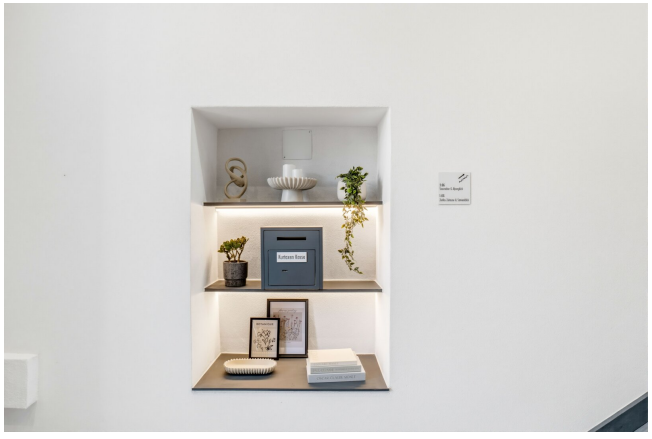







4








4
P
FERIENWOHNUNG











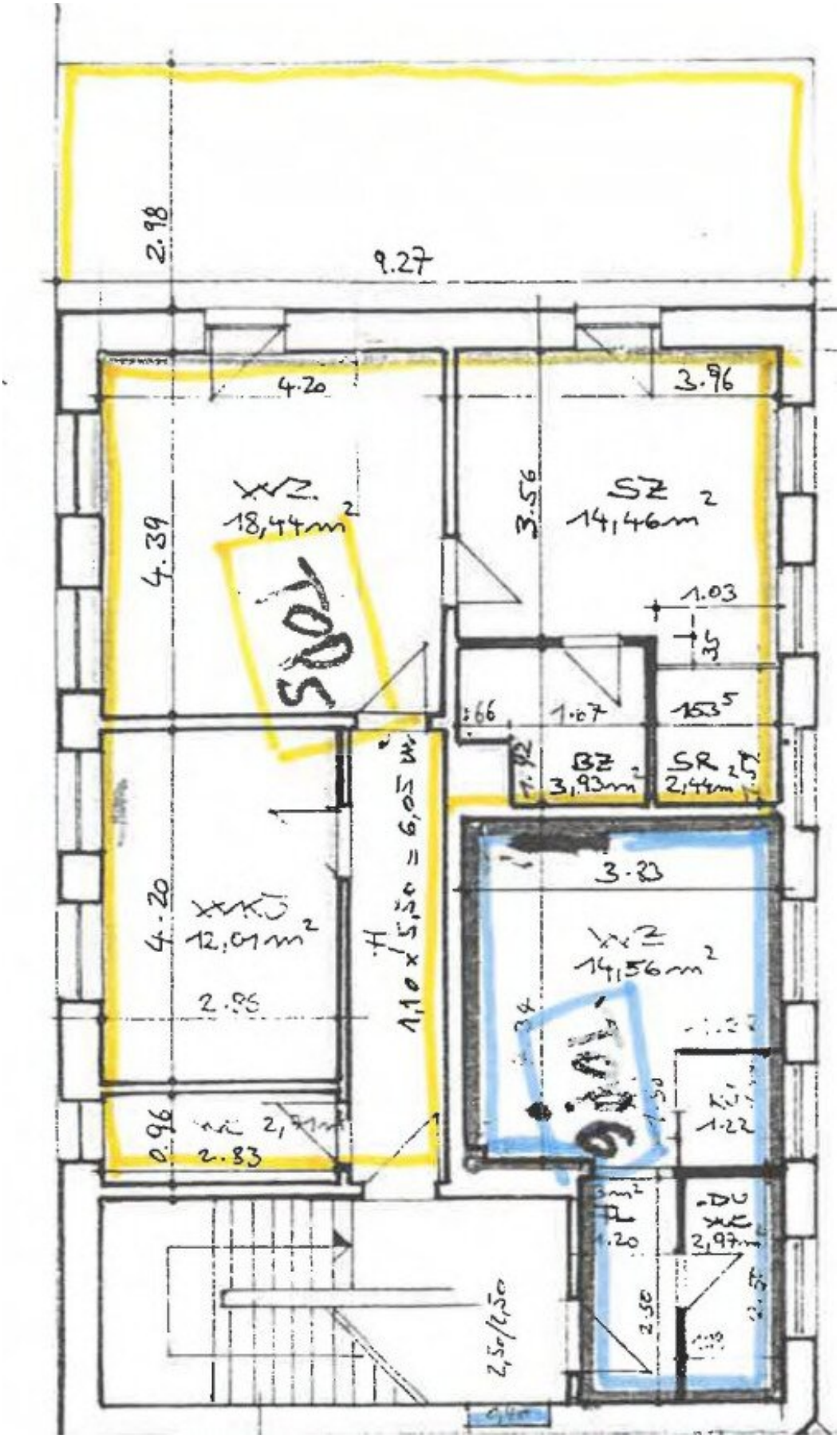


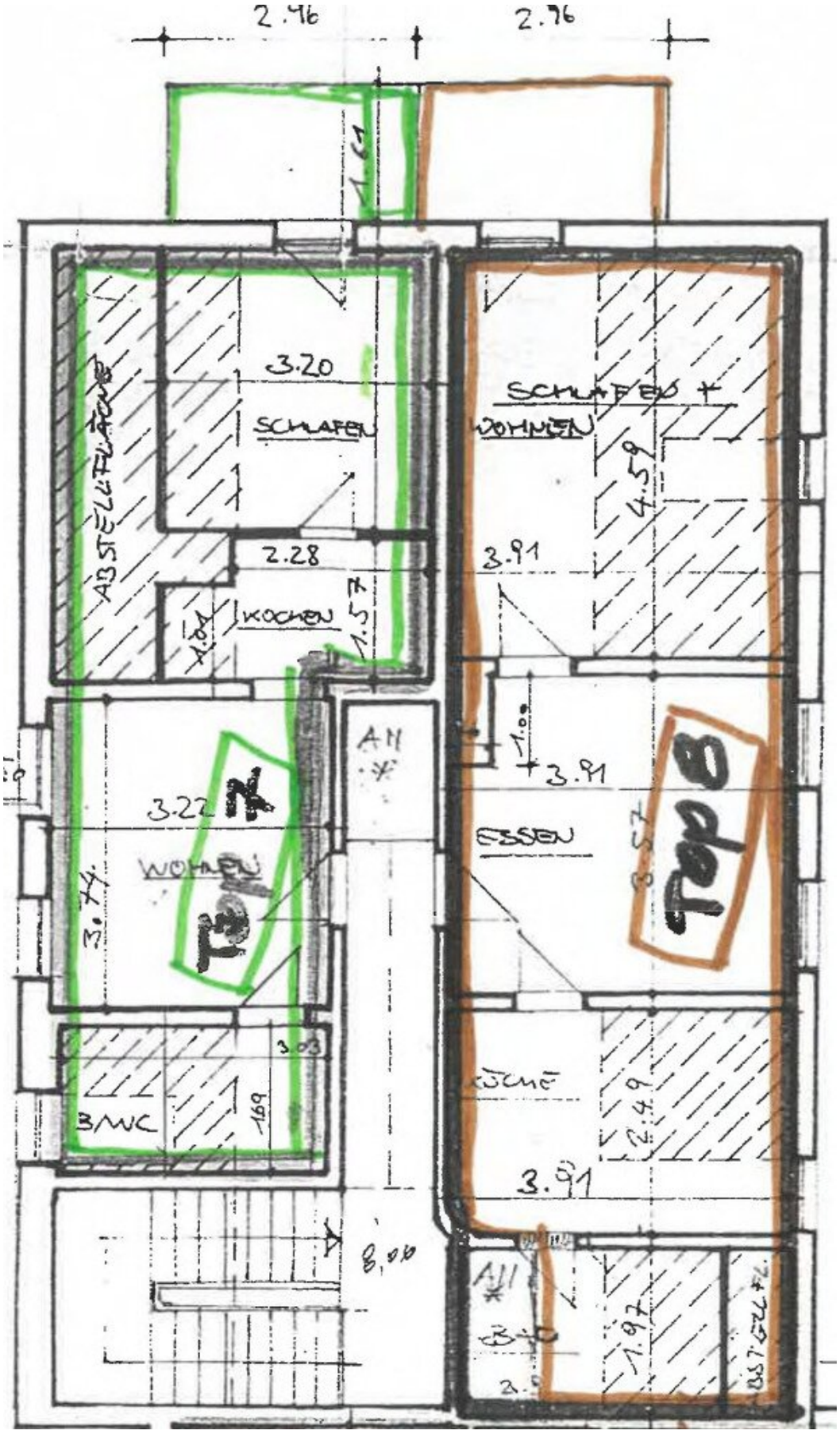









2.98
9.27
4.20
3.96
4.39
18,44m²
3.56
14,46m²
1.03
35
1.66
1.07
1.53
1.92
3.93m²
2.44m²
3.83
4.20
12,01m²
2.86
1,10 x 5,50 = 6,05 m²
14,56m²
2.96
2.83
1.22
2,97
2.50
2,50/2,50


2.76
2.76
1.61
3.20
SCHLAFEN
ABSTELLFLÄCHE
2.28
KOCHEN
1.04
1.57
3.91
SCHLAFEN + WOHNEN
4.59
3.91
1.00
3.91
ESSEN
3.57
TOP 8
AH
3.22
WOHNEN
3.74
TOP 7
3.03
1.69
BAD
KÜCHE
12.49
3.91
8.00
AH
1.97
3.0

Objektbeschreibung

Das Projekt mit insgesamt **vier Wohneinheiten** überzeugt mit zahlreichen Highlights und wurde ideal auf die Nutzung als Kurzzeitvermietung abgestimmt. Gerne erläutern wir Ihnen die Besonderheiten dieser Immobilie im Rahmen eines **persönlichen Termins** beziehungsweise einer gemeinsamen Besichtigung vor Ort. Die wichtigsten Punkte möchten wir Ihnen bereits vorab näherbringen:

Alle vier Wohnungen verfügen über die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung** und bieten dadurch eine besonders attraktive Renditemöglichkeit für Investoren. Das Besondere daran ist, dass der gesamte **Ablauf** bereits durchdacht und **automatisiert** wurde. Ein neuer Eigentümer profitiert somit davon, dass er nahezu keinen Aufwand hat und bereits bewährte Strukturen dieses Projektes einfach und effizient übernehmen kann.

Angefangen beim kontaktlosen Zugang über eigene Zahlencodes für jede einzelne Wohnung bis hin zur Organisation der Reinigungsintervalle, Schmutzwäsche, sauberen Wäsche und Reinigungsmittel wurde hier auf einen reibungslosen Ablauf geachtet. Gäste können die jeweilige Wohnung nach Erhalt des Zugangscodes selbstständig betreten, ohne dass eine persönliche Schlüsselübergabe erforderlich ist.

Auch die Allgemeinflächen wurden gezielt auf diese Nutzung abgestimmt. Es stehen eigene Bereiche für Schmutzwäsche und saubere Wäsche zur Verfügung, ebenso wie praktische Abstellmöglichkeiten für Reinigungsmittel und Arbeitsmaterialien der Reinigungskräfte. Ergänzt wird das Konzept durch einen einladenden Eingangsbereich sowie einen Safe für die Kurtaxen.

Aktuell sind **zwei** der vier Wohnungen mit **überdurchschnittlichen Mieterträgen längerfristig vermietet**, wodurch eine **ausgezeichnete Grundbasis an monatlichen Fixeinnahmen** besteht und mögliche Schwankungen aus der Kurzzeitvermietung reduziert werden können. Diese zwei Mietverhältnisse können jederzeit bei Bedarf/auf Wunsch aufgelöst werden, und unkompliziert zur Kurzzeitvermietung umgenutzt werden.

Die Gäste der Wohnungen zeigen sich äußerst zufrieden, was sich auch anhand der bisherigen Bewertungen sehr gut erkennen lässt. Die Wohnungen wurden hochwertig möbliert, verfügen über ein besonderes Flair und bieten in dieser Kombination eine Möglichkeit, die man nur selten findet.

Ebenso liegen uns **besonders erfreuliche Geschäftszahlen dieses Immobilienprojektes vor**. Diese besprechen wir bei konkretem Interesse gerne persönlich mit Ihnen und geben Ihnen einen näheren Einblick in die wirtschaftlichen Kennzahlen.

Auch baulich wurde das Projekt umfassend aufgewertet. Alle vier Wohnungen sowie die Außenflächen, die Fassade und wesentliche Bereiche der Dachkonstruktion wurden

hochwertig saniert und renoviert. Die Sanierungsarbeiten wurden zum Teil erst Mitte 2026 final abgeschlossen. Somit übernimmt ein neuer Eigentümer ein Projekt in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen und hochwertigen Zustand.

Wie Sie sehen, spricht dieses Projekt in vielerlei Hinsicht für sich. Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Immobilienprojekt persönlich näher vorzustellen.

Eckdaten der Wohnungen:

- W5 2-Zimmer Wohnung mit ca. 60m² Gesamtnutzfläche
- W6 1-Zimmer Wohnung mit ca. 23m² Gesamtnutzfläche
- W7 2-Zimmer Wohnung mit ca. 37m² Gesamtnutzfläche
- W8 2-Zimmer Wohnung mit ca. 47m² Gesamtnutzfläche
- Terrasse ca. 27m² und einem PKW Abstellplatz

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

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 <750m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <4.250m
Universität <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap