

Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



Objektnummer: 6566/2669

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	938,19 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

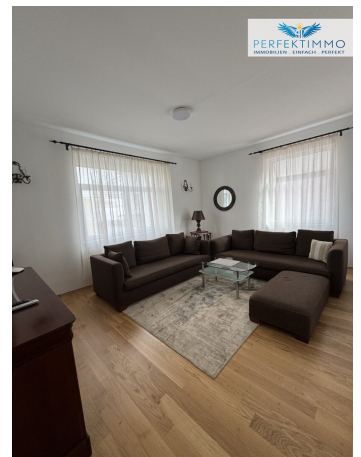


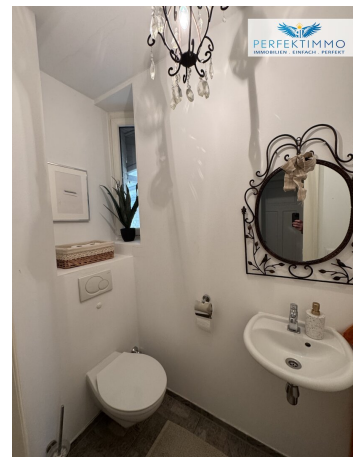
Lukas Frühstück

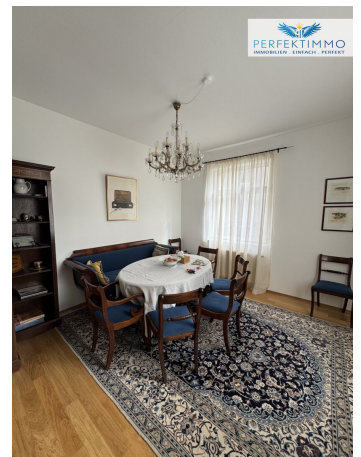
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

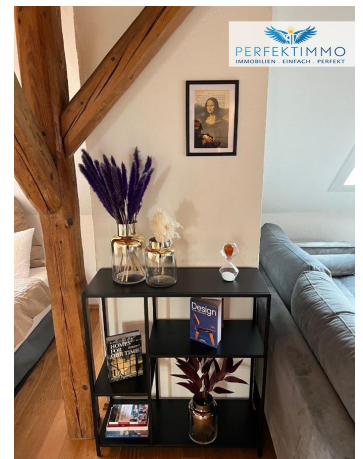
T +43 5574 54325

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

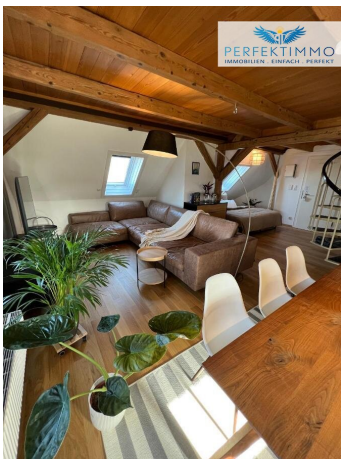
















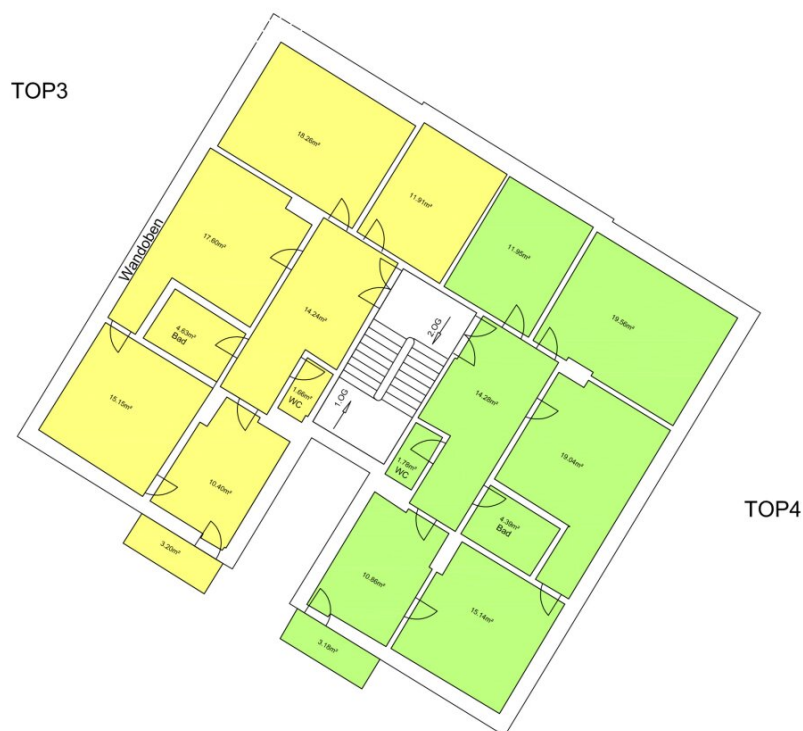
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ 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 | & | www.perfektimmo.at



Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

1. Obergeschoss M 1:100

TOP5



TOP6

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

2. Obergeschoss M 1:100

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 | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

Dachgeschoß M 1:100



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



KLOCKER & WAHL
Ziviltechniker GmbH

Klocker & Wahl Ziviltechniker GmbH | Hofriedenstraße 38a | 6911 Lochau | Telefon +43(0)5574.42080
vermessung@klocker-wahl.at | www.klocker-wahl.at

GESCHÄFTSZAHL: 15658-21-1REV0 Gerichtsbezirk: Bregenz
PLANDATUM: 21.10.2021 Kat. Gemeinde: Bregenz

Bestandsplan Heldendankstraße 11 | Bregenz | Gst. .493 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 m² 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 m² 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.

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 kmenta-immo.at und unter perfektimmo.at

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