Gewerbeliegenschaft mit Büro, Hallen, überdachten Außenflächen und Stellplätzen



Objektnummer: 8113/187

Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	282,00 m²
Bürofläche:	80,00 m²
WC:	2

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anton Vrbnjak

FBI Immobilien GmbH
Achstraße 31
6844 Altach

T +43664 46 74 300

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





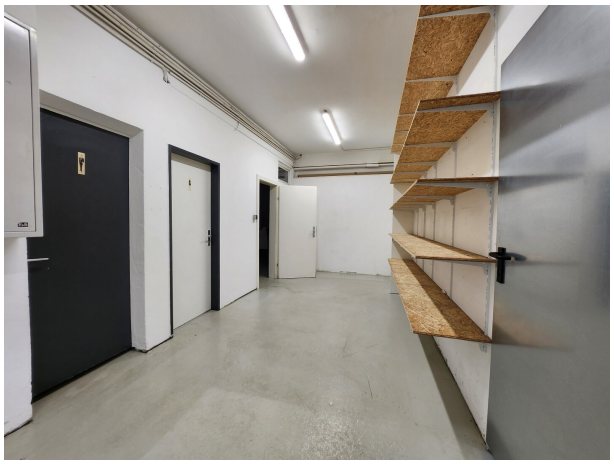

R·G·M
INDUSTRIEREINIGUNG GMBH


R·G·M
INDUSTRIEREINIGUNG GMBH





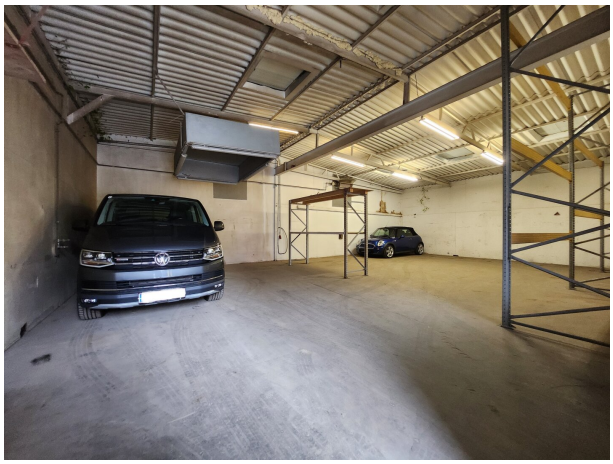




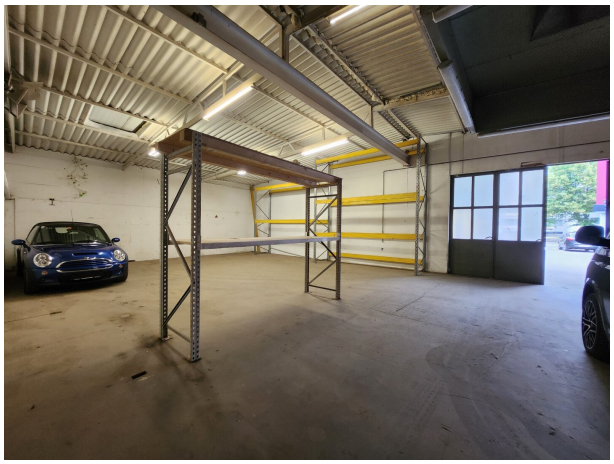




















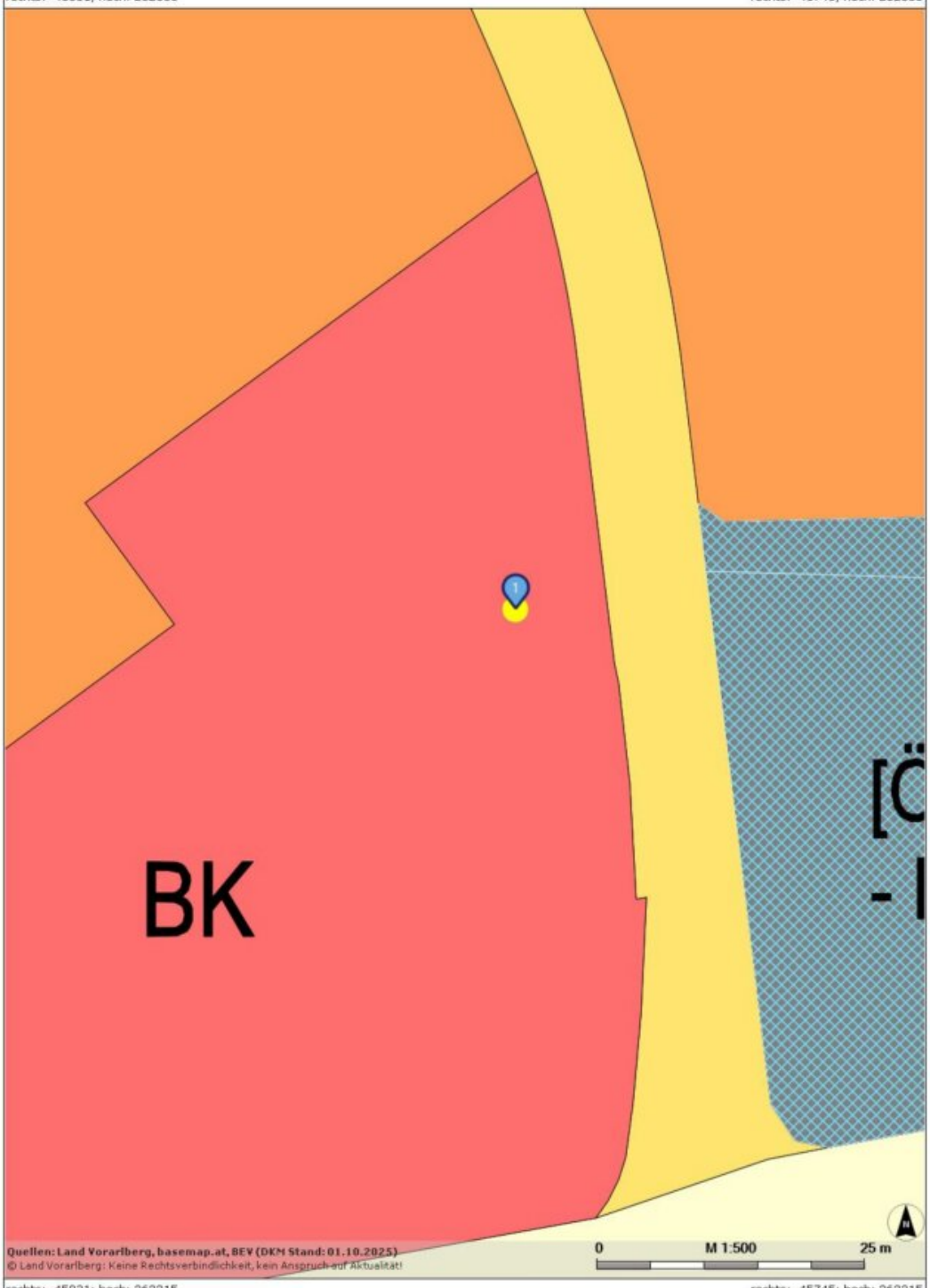



IHRE 1. ADRESSE
FÜR IMMOBILIEN IN VORARLBERG
FBI
Ihr Immoblienmakler aus Vorarlberg.
FBI SERVICE
RATGEBER & WISSENSWERTES
FBI
WIR BIETEN MEHR.
Entdecken Sie unsere Ratgeber rund um Erbschaft, Wohnen im Alter, Scheidung & Immobilienverkauf u.v.m.
FBI BEWERTUNG
WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?
FBI
WERTERMITTLUNG
Ermitteln Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie – einfach, schnell, unverbindlich und kostenlos.
www.fbi-immobilien.at
T +43 5576 42888
office@fbi-immobilien.at


Vorarlberg Atlas
rechts: -45831; hoch: 262333
rechts: -45745; hoch: 262333
Reutegasse
Reutegasse
751/1
725/5
773/1
773/2
775/7
30
28
15
34
36
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
0
M 1:500
25 m
rechts: -45831; hoch: 262215
rechts: -45745; hoch: 262215
Karte erstellt am: 29.06.2026
https://atlas.vorarlberg.at
MGI / Austria GK West (31254)

Vorarlberg Atlas

rechts: -45831; hoch: 262333 rechts: -45745; hoch: 262333



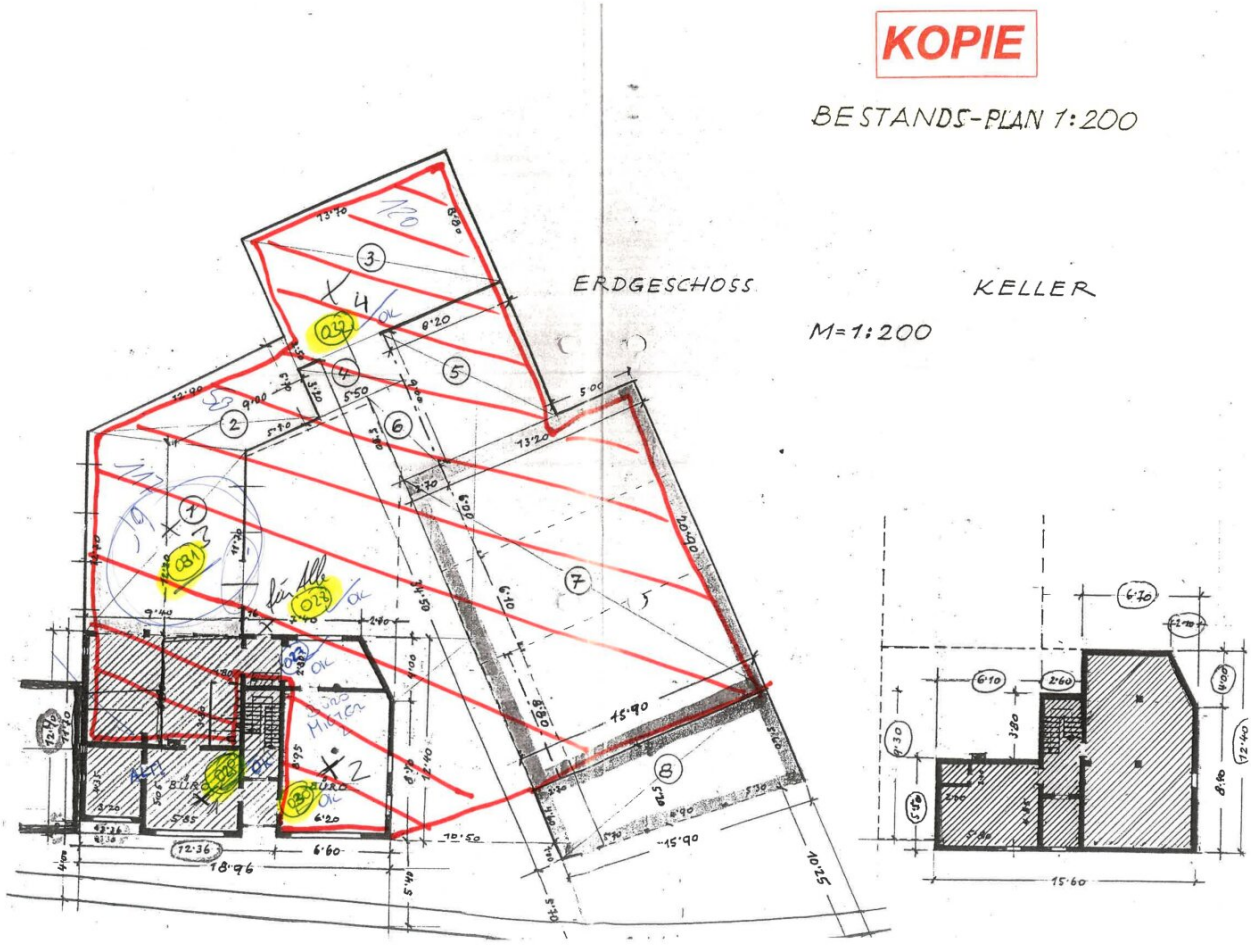
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -45831; hoch: 262215 rechts: -45745; hoch: 262215

Karte erstellt am: 29.06.2026 https://atlas.vorarlberg.at MGI / Austria GK West (31254)

KOPIE

BESTANDS-PLAN 1:200



Objektbeschreibung

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die einen funktionalen Firmensitz mit Büroflächen, Hallen, Lager- und Außenflächen suchen.

Es handelt sich um eine gemischt genutzte Liegenschaft. Die Gewerbeflächen befinden sich im gesamten Erdgeschoss, darüber befinden sich Wohnungseinheiten.

Objektübersicht

Objektart: Gewerbeobjekt / gemischt genutzte Liegenschaft

Standort: Bregenz

Widmung: Betriebskerngebiet

Nutzung: Büro, Halle, Lager, Werkstatt, Handel, Dienstleistung

Gebäudestruktur: Gewerbeflächen im Erdgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen

Flächen

Die Bürofläche umfasst ca. **80 m²**. Zusätzlich stehen Nebenräume wie Toiletten und Aufenthaltsraum mit ca. **57 m²** zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Büro- und Nebenfläche von insgesamt ca. **137 m²**.

Die beiden Hallen verfügen über folgende Flächen:

Halle 1: ca. **145 m²**

Halle 2: ca. **137 m²**

Die Hallen können getrennt genutzt oder bei Bedarf wieder miteinander verbunden werden.

Im Außenbereich steht eine großzügige überdachte Carport- bzw. Lagerfläche mit ca. **420 m²** zur Verfügung. Zusätzlich gibt es weitere Außenflächen in Form von Vorplatz, Rangierfläche und Autoabstellplätzen.

Ausstattung & Highlights

- Sehr gute Lage in Bregenz

- Widmung Betriebskerngebiet
- Bürofläche mit Nebenräumen
- Zwei Hallen, getrennt oder verbunden nutzbar
- Überdachte Außenfläche mit ca. 420 m²
- Vorplatz, Rangierfläche und Autoabstellplätze
- LED-Beleuchtung in den Hallen
- Erneuerte Elektroinstallationen
- Erweiterte Starkstromanschlüsse
- Professionelles Kamerasystem vorhanden und übernehmbar
- LED-Flutlichtstrahleranlage im Außenbereich
- Bewegungsmelder
- Stabiles Regalsystem mit ca. 6 Metern Länge
- Zusätzliches Regalsystem mit weiteren ca. 6 Metern bei Bedarf

Zustand

Die Liegenschaft weist dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Qualitätsmerkmale auf. Einzelne Bereiche entsprechen nicht mehr vollständig dem heutigen Standard, während

andere technische und funktionale Bestandteile bereits erneuert beziehungsweise verbessert wurden.

Insbesondere Beleuchtung, Elektroinstallationen, Starkstromanschlüsse sowie Sicherheits- und Außenbeleuchtung wurden teilweise auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Nutzungsmöglichkeiten

Durch die vorhandene Flächenstruktur eignet sich das Objekt besonders für:

- Handwerksbetriebe
- Werkstattnutzung
- Lager und Logistik
- Handelsbetriebe
- Dienstleistungsunternehmen
- Büro mit angeschlossener Halle
- Produktionsnahe Nutzung
- Unternehmen mit Fuhrpark oder Materiallager

Fazit

Dieses Gewerbeobjekt bietet eine attraktive Möglichkeit, einen Firmensitz in guter Lage von Bregenz zu positionieren. Die Kombination aus Büroflächen, zwei Hallen, großzügigen überdachten Außenflächen, Vorplatz und ausreichend Autoabstellplätzen schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen.

Besonders hervorzuheben sind die flexible Hallenstruktur, die Widmung Betriebskerngebiet, die vorhandene technische Ausstattung sowie die großzügigen Außenflächen.

Hinweise:

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr.

Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? **Bewertungen – professionell und präzise!**

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument,

das den ermittelten Wert detailliert darstellt.

Je nach Objekt bestimmen wir den aktuellen Marktwert über den **Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertansatz –**

unter Berücksichtigung aller relevanten Unterlagen.

Gerne übernehmen wir Bewertungen auch für **innerfamiliäre Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerliche Anforderungen.**

Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:

? www.fbi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap