

Gewerbefläche in Wolfurt mit Potenzial zur Umnutzung



Objektnummer: 6566/2692

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6922 Wolfurt
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	134,64 m²
Stellplätze:	2
Keller:	43,71 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	297,44 €
Heizkosten:	155,00 €
USt.:	90,49 €

Ihr Ansprechpartner

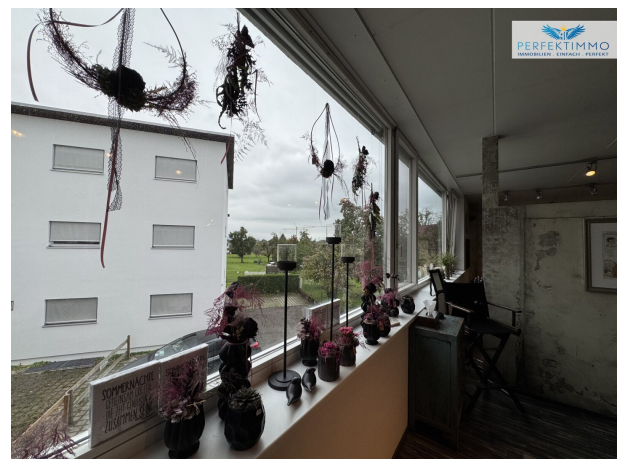
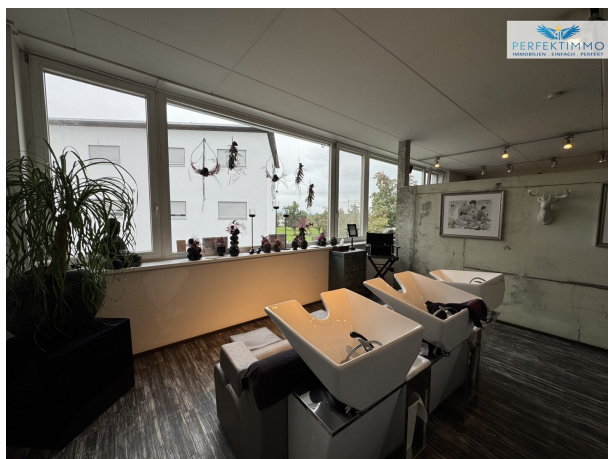


Lukas Frühstück

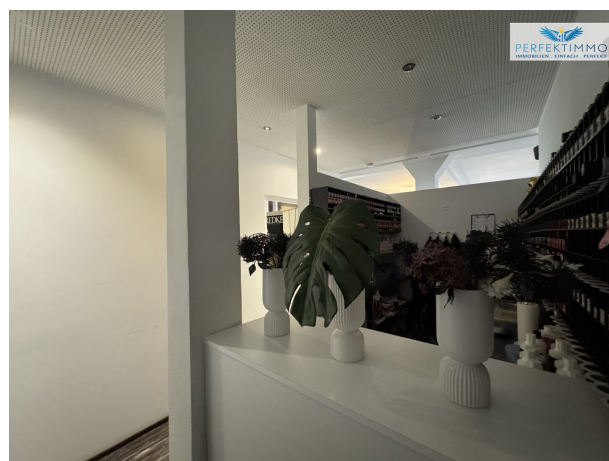
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

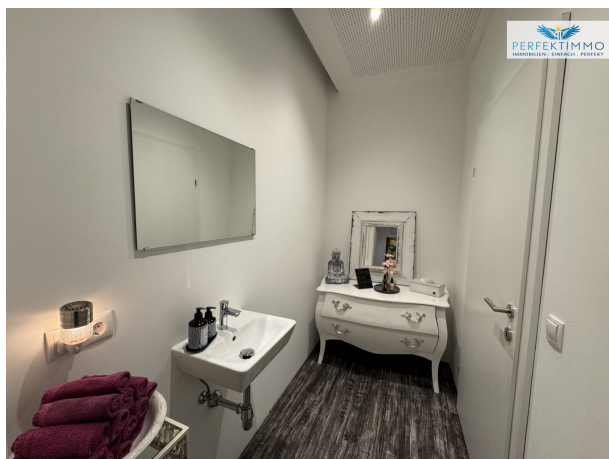
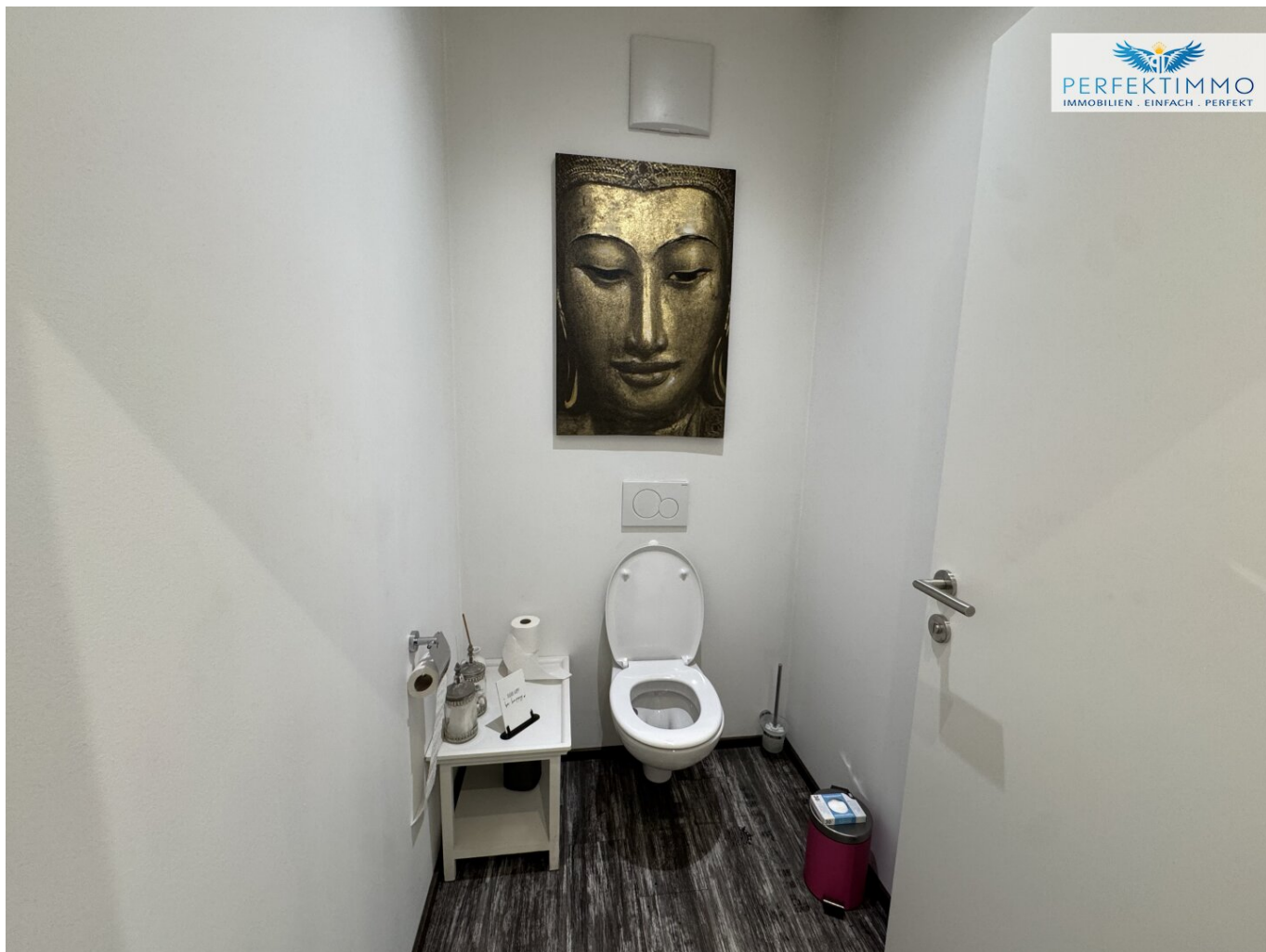
T +43 5574 54325

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













| & |





GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG

✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS

✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

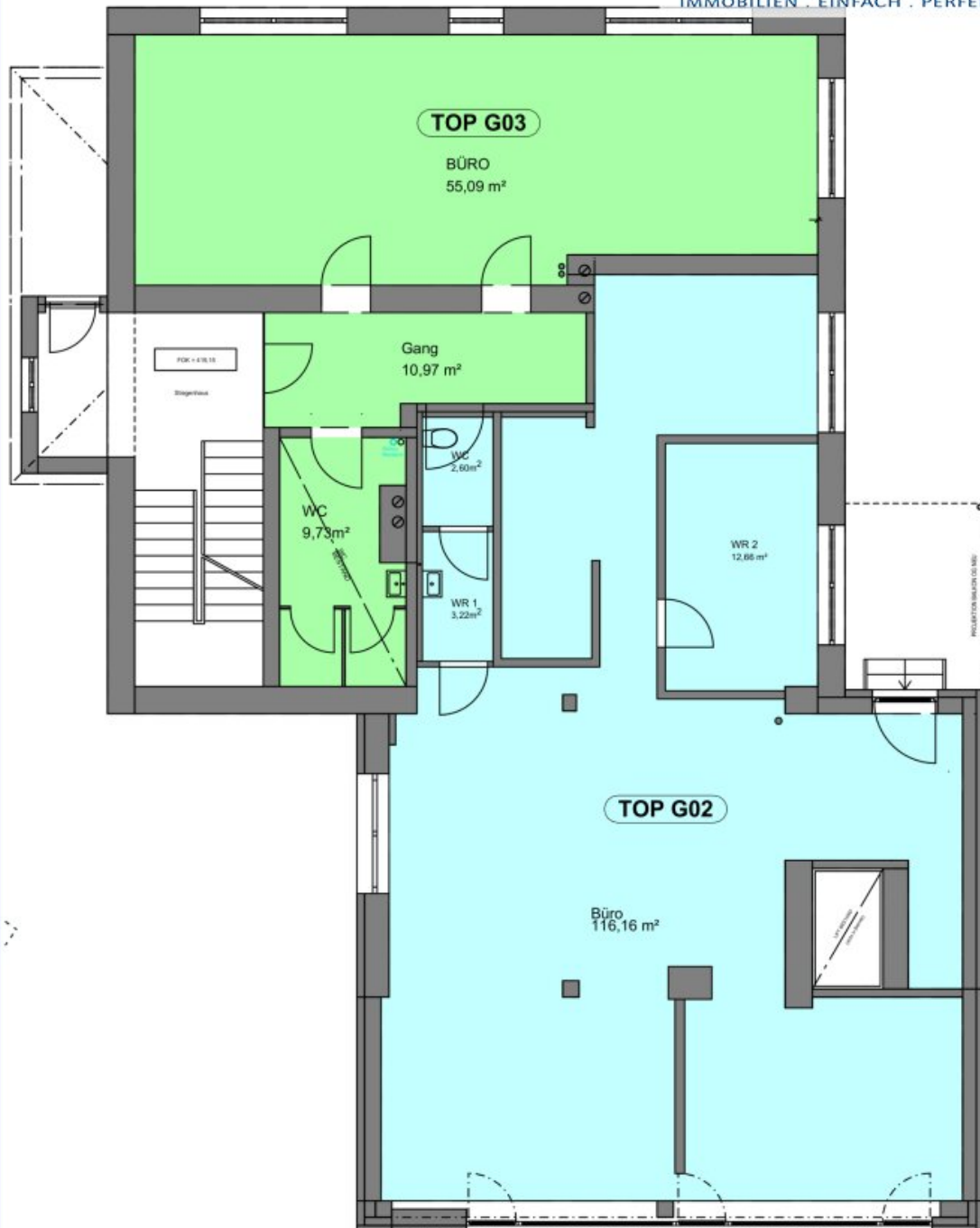
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

[Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH](#)

www.kmenta-immo.at
| & |
www.perfektimmo.at



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



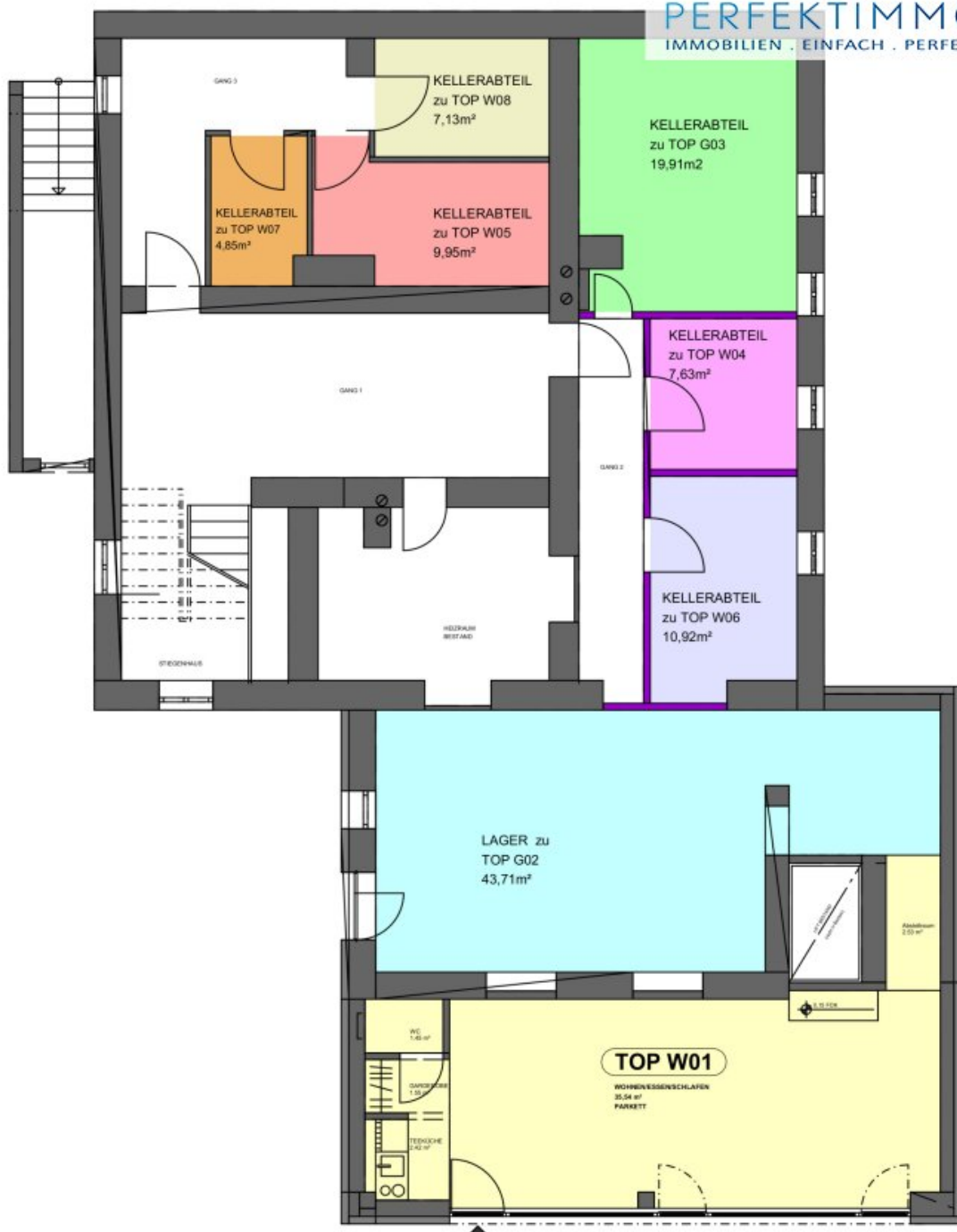
WA BRÜHLSTRASSE

HAUPTGEBÄUDE EG

1:100



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



WA BRÜHLSTRASSE

HAUPTGEBÄUDE KG

1:100



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Die zum Verkauf stehende Einheit Top G02 befindet sich im modernen Anbau eines charmanten Altbaus mit historischem Kern um ca. 1900 und beeindruckt durch hohe Räume, neues WC, separaten Eingang sowie eine klare, offene Raumstruktur mit viel Licht und Potenzial.

Derzeit wird die Fläche als Friseursalon genutzt, bietet jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Praxis- oder Atelierbetrieb bis hin zur Umnutzung als Wohnung. Die Zustimmung der Miteigentümer zur Wohnnutzung liegt bereits vor, die finale Abstimmung mit der Gemeinde ist einzuholen – ein Antrag auf Umwidmung wäre dann möglich.

Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Lagerfläche mit ca. 43 m², die über einen separaten Zugang vom Innenhof erreichbar ist – ideal für Lagerung, Werkstatt oder Erweiterung der Geschäftsnutzung.

Zwei KFZ-Stellplätze können erworben werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, weitere Stellplätze anzumieten. Zusätzlich stehen mehrere allgemeine Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung – somit ist ausreichend Platz für Kundenverkehr garantiert.

Die Anlage besteht aus 9 Einheiten: 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Hauptgebäude sowie einer weiteren Einheit im Nebengebäude im Innenhof, das aktuell umgebaut wird.

Die Einheit ist derzeit befristet vermietet bis Mitte 2026, was sie sowohl für Eigennutzer mit Planungszeit als auch für Investoren interessant macht. Die Vermittlung erfolgt provisionsfrei!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap