Attraktive Anlageimmobilie mit Wohn- und Geschäftsflächen



Objektnummer: 496

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	500,00 m²
Verkaufsfläche:	216,47 m²
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	26,97 m²
Kaufpreis:	2.650.000,00 €

Provisionsangabe:

95.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

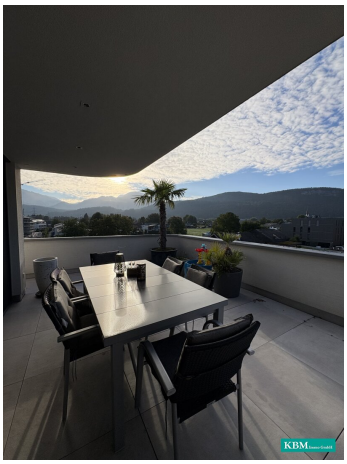
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

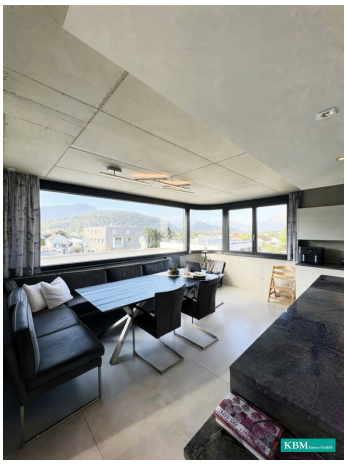

Autoverleih
KBM Immo GmbH





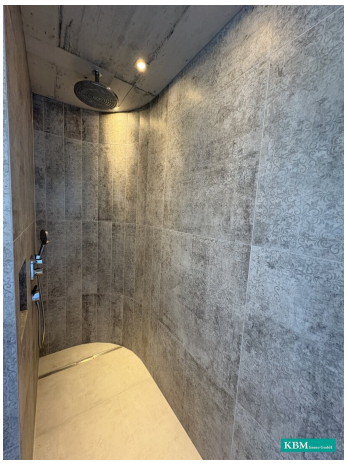












Objektbeschreibung

Eine vielseitige Immobilie mit Potenzial für Anleger und Unternehmer!

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Liegenschaft, die Wohnen und Gewerbe harmonisch miteinander verbindet. Die Anlage besteht aus einem Baukörper mit Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss. Dank des Personenlifts sind sämtliche Einheiten barrierefrei erschlossen.

Die Immobilie umfasst **vier Wohnungen mit insgesamt ca. 281,58 m² Wohnfläche** sowie eine großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 216,47 m² Nutzfläche, die sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss erstreckt. Damit bietet das Objekt eine interessante Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Anleger und Investoren.

Moderne Ausstattung der Wohnungen

Alle vier Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung:

- **Klimaanlage in allen Wohnungen**
- **Fußbodenheizung**
- **Elektrische Raffstores**
- **Einbauküchen**
- Personenlift
- Eigene Kellerabteile
- Balkone bzw. Terrassen je nach Wohnung

Die Kombination aus Klimaanlage, Fußbodenheizung und elektrischen Raffstores sorgt

ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima und hohen Komfort.

Photovoltaikanlage & niedrige Betriebskosten

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die **15 kWp Photovoltaikanlage**. Dadurch können **Warmwasser, Heizung und Strom** weitgehend über die eigene PV-Anlage betrieben werden. Dies trägt zu **besonders niedrigen laufenden Betriebskosten** bei und macht die Immobilie auch energetisch zu einer attraktiven Investition.

Die Wohnungen im Überblick

TOP 01 – 1. Obergeschoss | 53,76 m²

- 5 Räume mit Kochen/Essen/Wohnen, Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum
- Ostseitiger Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores

TOP 02 – 2. Obergeschoss | 62,41 m²

- 5 Räume mit Ankleide, Schlafzimmer, Bad, WC und Wohn-/Essbereich mit Küche
- Zwei Balkone, davon einer ostseitig und einer südseitig mit Balkonbox
- Eigenes Kellerabteil
- Klimaanlage

- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores

TOP 03 – 2. Obergeschoss | 60,85 m²

- 6 Räume mit Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Bad, WC und Waschraum
- Südseitiger Balkon mit Balkonbox
- Eigenes Kellerabteil
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores

TOP 04 – Dachgeschoss | 104,56 m²

- 9 Räume mit großzügigem Kochen/Essen/Wohnen, Schlafbereich, Ankleide, Medienraum, Abstellräumen und Sanitärräumen
- Terrasse sowie überdachte Terrasse
- Eigenes Kellerabteil
- Klimaanlage

- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores

Gewerbeeinheit TOP 05 | 216,47 m²

Die Gewerbefläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss und umfasst:

- Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- WC im Erdgeschoss
- Verkaufsfläche im Obergeschoss

Die großzügige Fläche bietet Raum für unterschiedliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen.

Kellergeschoss & Außenanlagen

Im Kellergeschoss befinden sich Allgemeinräume, die Kellerabteile der Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit **4 Einstellplätzen**.

Die begrünten, bepflanzten und befestigten Außenanlagen stehen als Allgemeinbereiche zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich im östlichen Bereich **4 Allgemeinparkplätze**.

Besonderes Finanzierungspotenzial

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit, eine bestehende Finanzierung in Höhe von **€ 1.500.000,– zu einem Fixzinssatz von 1,9 % zu übernehmen**. Die konkreten Voraussetzungen, Laufzeit und Übernahmemöglichkeiten sind im Rahmen der Kaufabwicklung mit dem finanzierenden Kreditinstitut abzuklären.

Ihr Investment mit Perspektive

Ob als langfristige Anlageimmobilie, zur Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung oder

als strategische Investition – diese Liegenschaft bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser vielseitigen Immobilie!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <4.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap