Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



Objektnummer: 6566/2752

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
H +43 664 2467526

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













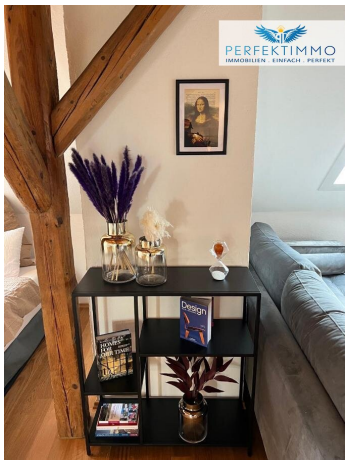






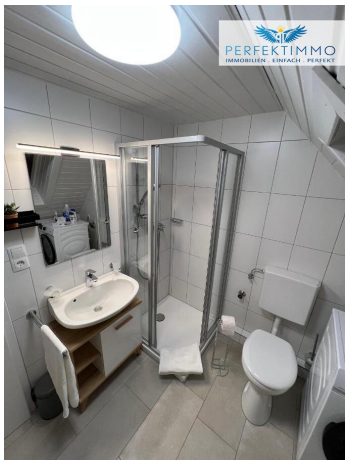

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

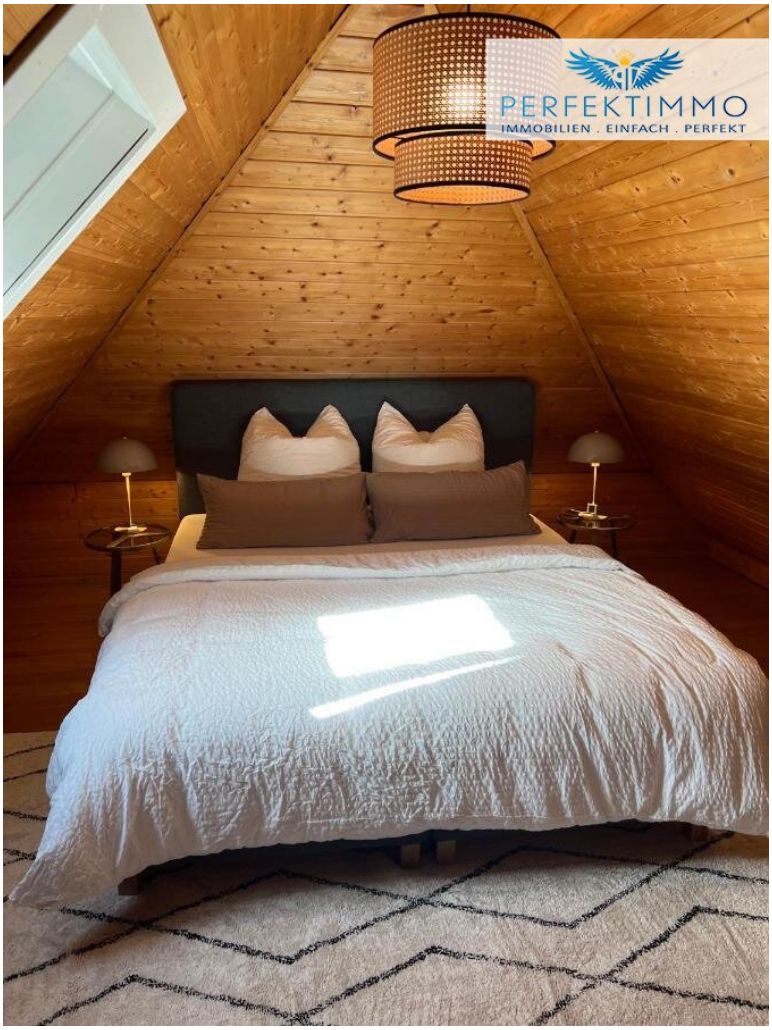

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

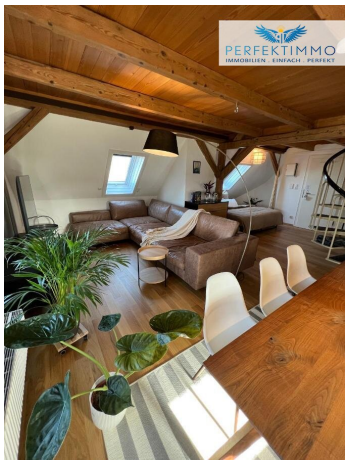

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

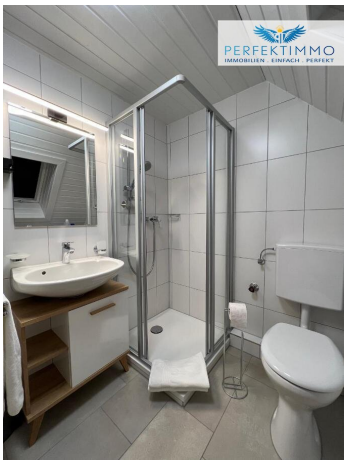

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

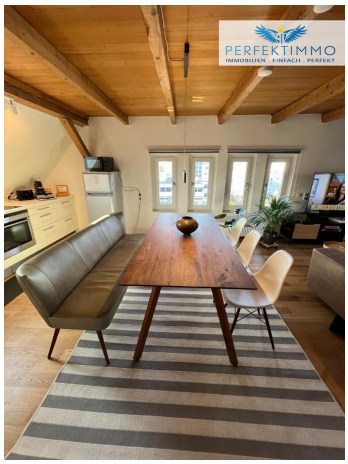







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

TOP3



TOP4

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

1. Obergeschoss M 1:100

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

TOP5



TOP6

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

2. Obergeschoss M 1:100

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

TOP7



TOP8

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

3. Obergeschoss M 1:100

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

TOP9



TOP10

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

4.Obergeschoss M 1:100

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Dach_TOP9



Dach_TOP10

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

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

Dachgeschoss M 1:100


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
733/2
Heldendankstraße
Tür
2168
Radhohngasse
x=262390.00
y=454305.00
Randstein
Wandkanten
Wandkanten
.493
2048/2
Tür
Randstein
Mauer
949/2
949/1
Befestigt
Fundament
Garage1
Garage2
Garage3
951/3
952/3
N
x=262350.00
y=454335.00
.496
950
0 m
Maßstab 1:100
10 m
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
PLANDATUM: 21.10.2021
Gerichtsbezirk: Bregenz
Kat.Gemeinde: Bregenz
Bestandsplan Heldendankstraße 11 I Bregenz I Gst. .493 M = 1:100

Objektbeschreibung

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 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