

## Gewerbefläche in Wolfurt mit Potenzial zur Umnutzung



**Objektnummer: 6566/2749**

**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:              | <b>E</b> 169,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,45                |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 297,44 €                     |
| Heizkosten:                   | 155,00 €                     |
| USt.:                         | 90,49 €                      |

## Ihr Ansprechpartner

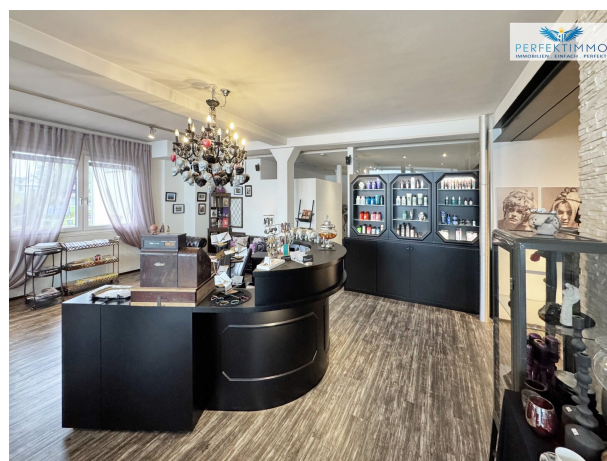


**Lukas Frühstück**

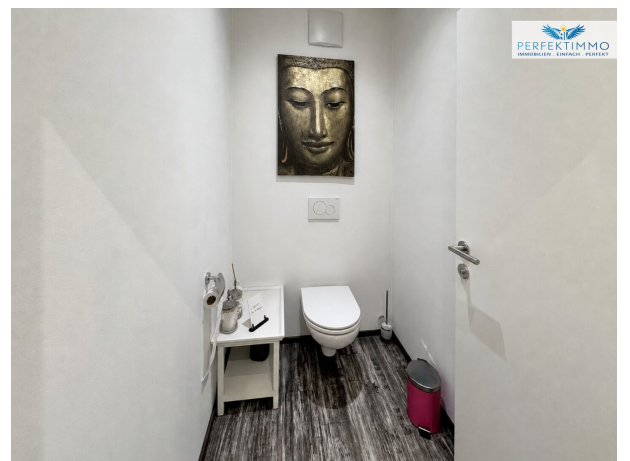
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

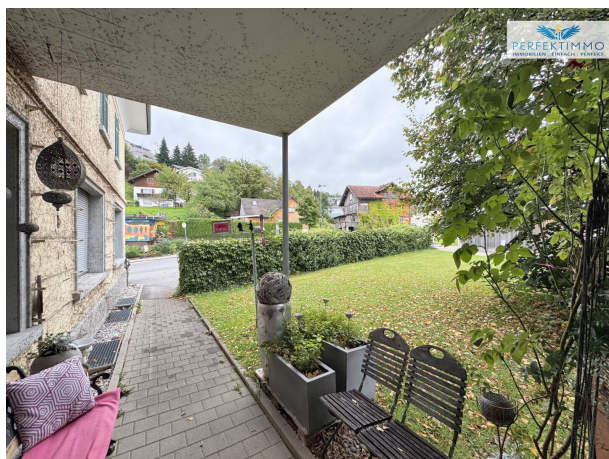
T +43 5574 54325  
H +43 664 2467526

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









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

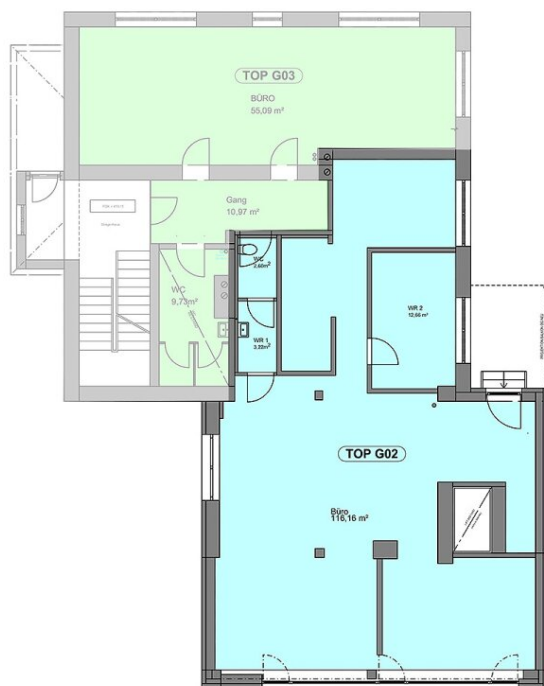
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# GEWERBEFLÄCHE MIT UMNUTZUNGSPOTENZIAL IN WOLFURT

Erdgeschoss | Flexible Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 134,64 m<sup>2</sup>



## Grundriss



Naturmaße nehmen.

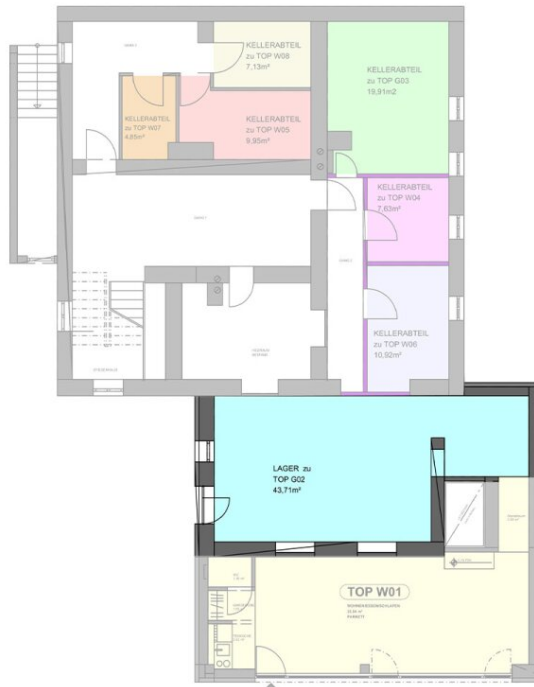
## Raumaufteilung

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Büro              | 116,16 m <sup>2</sup>       |
| WR 1              | 3,22 m <sup>2</sup>         |
| WR 2              | 12,66 m <sup>2</sup>        |
| WC                | 2,60 m <sup>2</sup>         |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>134,64 m<sup>2</sup></b> |

# GEWERBEFLÄCHE MIT UMNUTZUNGSPOTENZIAL IN WOLFURT

Kellergeschoss | Flexible Nutzungsmöglichkeiten

## Grundriss



Naturmaße nehmen.

## Raumaufteilung

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Lager        | 43,71 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 43,71 m <sup>2</sup> |



# Objektbeschreibung

## **Flexible Raumstruktur für Gewerbe, Praxis oder zukünftige Wohnnutzung**

Diese vielseitig nutzbare Einheit Top G02 in Wolfurt bietet auf einer Nutzfläche von ca. 134,64 m<sup>2</sup> ein interessantes Zusammenspiel aus bestehender Gewerbenutzung, großzügigem Raumangebot und attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Anbaus, der an einen charmanten Altbau mit historischem Kern aus der Zeit um 1900 anschließt. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2013 renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Hohe Räume, viel Tageslicht und eine offene, klare Raumstruktur schaffen ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Aktuell ist die Fläche als Friseursalon gestaltet und bietet damit bereits gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterverwendung. Denkbar sind beispielsweise ein Praxis-, Büro-, Atelier- oder Dienstleistungsbetrieb sowie weitere gewerbliche Konzepte, die von den großzügigen Räumlichkeiten und dem separaten Zugang profitieren. Die Böden sind mit pflegeleichtem Vinyl ausgestattet, beheizt werden die Räume über eine Gas-Zentralheizung. Ein neues WC sowie die übersichtliche Raumaufteilung sorgen zusätzlich für zeitgemäßen Komfort.

Besonders interessant ist die Einheit auch aufgrund ihres möglichen Entwicklungspotenzials. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist grundsätzlich angedacht. Die Zustimmung der Miteigentümer zur Wohnnutzung liegt bereits vor. Die finale Abstimmung mit der zuständigen Gemeinde ist jedoch noch erforderlich; anschließend könnte ein entsprechender Antrag auf Umwidmung beziehungsweise Nutzungsänderung gestellt werden. Eine tatsächliche Wohnnutzung ist daher erst nach Vorliegen der notwendigen behördlichen Genehmigungen möglich. Für Käufer, die langfristig Wohnraum schaffen möchten, eröffnet sich dadurch eine spannende Perspektive. Bei entsprechender Genehmigung könnte das großzügige Raumangebot beispielsweise für Familien oder Paare interessant sein. Auch für Studenten, die eine größere Wohngemeinschaft suchen, könnte die Fläche nach entsprechender Umgestaltung reizvoll sein. Ein zusätzlicher Vorteil ist die separate Lagerfläche mit ca. 43 m<sup>2</sup>. Diese ist über einen eigenen Zugang vom Innenhof erreichbar und bietet wertvollen Stauraum, der je nach Nutzungskonzept unterschiedlich eingesetzt werden kann. Ob als klassisches Lager, Werkstatt oder Archiv – dieser zusätzliche Bereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich und schafft eine Flexibilität, die bei vergleichbaren Einheiten nur selten vorhanden ist.

Auch die Parksituation ist für eine gewerbliche Nutzung besonders attraktiv. Zwei KFZ-Stellplätze können zusätzlich erworben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze anzumieten. Für Besucher und Kunden stehen zudem mehrere allgemeine Parkplätze zur Verfügung. Die gesamte Anlage umfasst neun Einheiten. Im Hauptgebäude

befinden sich sieben Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Zusätzlich gehört eine weitere Einheit im Nebengebäude im Innenhof zur Anlage; dieses Gebäude wird derzeit umgebaut. Durch die überschaubare Struktur verbindet die Liegenschaft den Charakter eines historischen Bestandsgebäudes mit den funktionalen Vorzügen der später ergänzten Gebäudeteile. Die Einheit wurde laut den vorliegenden Angaben befristet bis Mitte 2026 vermietet und eignet sich damit sowohl für Käufer mit einem gewerblichen Nutzungskonzept als auch für Interessenten, die eine zukünftige Umgestaltung oder Umnutzung planen.

Die Vermittlung erfolgt provisionsfrei!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

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](https://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