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:	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
H +43 664 2467526

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







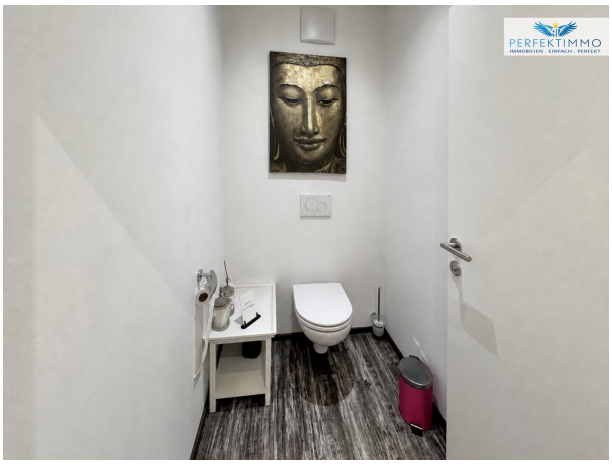







REDKEN
5TH AVENUE NYC
REDKEN
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

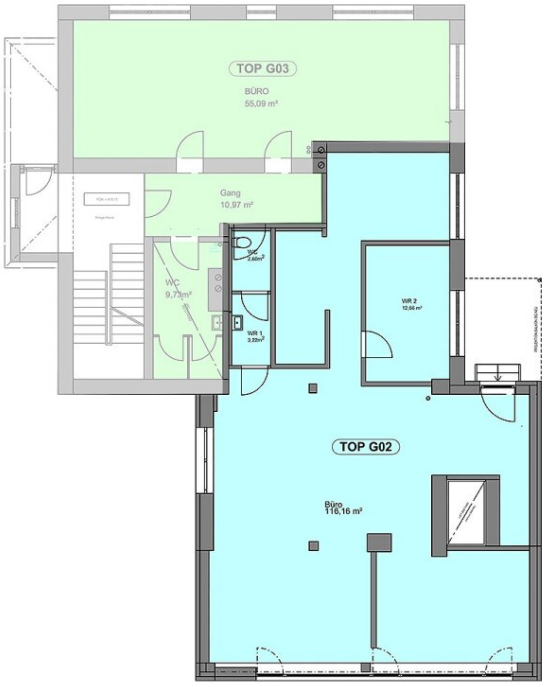
VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

GEWERBEFLÄCHE MIT UMNUTZUNGSPOTENZIAL **IN WOLFURT**

Erdgeschoss | Flexible Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 134,64 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

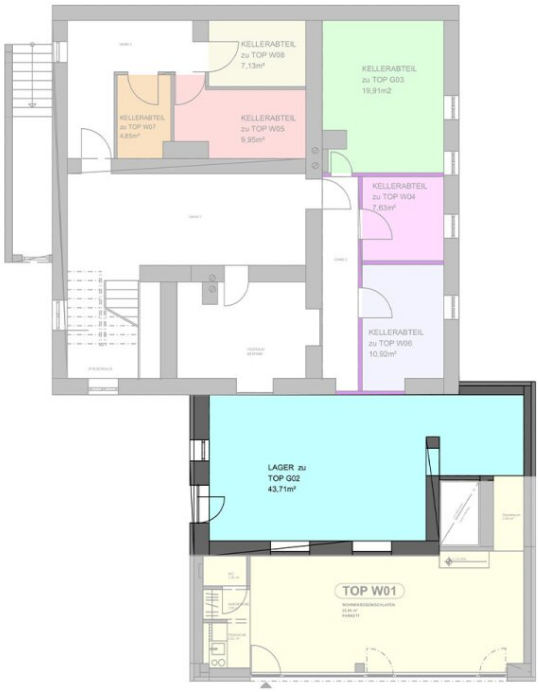
Raumaufteilung

Büro	116,16 m²
WR 1	3,22 m²
WR 2	12,66 m²
WC	2,60 m²
Nutzfläche	**134,64 m²**

GEWERBEFLÄCHE MIT UMNUTZUNGSPOTENZIAL **IN WOLFURT**

Kellergeschoss | Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Lager	43,71 m²
Kellerabteil	**43,71 m²**


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
BZ
39776
Garten zu TOP W09
71,66 m²
TOP AP06
12,50 m²
TOP AP05
12,50 m²
TOP AP04
12,50 m²
3370
1589/2
TOP AP07
12,50 m²
TOP AP08
12,50 m²
TOP AP03
11,50 m²
TOP AP02
13,51 m²
TOP AP01
13,80 m²
Abstellplatz
Allgemein
BZ
39778
.369/1
Kinderspielplatz
TOP AP10
12,50 m²
TOP AP09
25,00 m²
L 3 Brühls
WA BRÜHLSTRASSE
AUSSENANLAGE
1:150

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 m² 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 m². 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

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