Ein Investment für Generationen



Objektnummer: 6566/2776

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	404,27 m²
Stellplätze:	8
Keller:	47,47 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

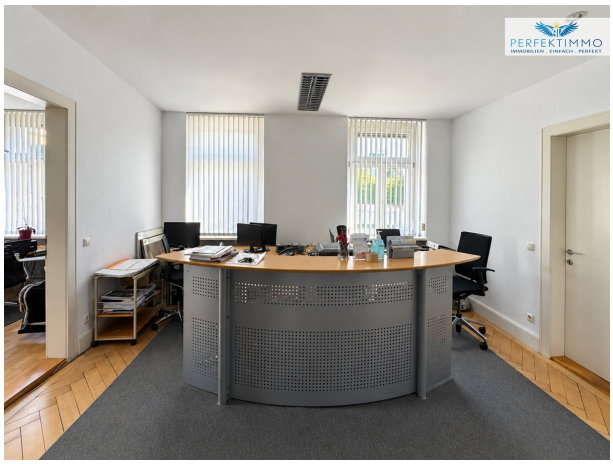
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325
H +43 664 2467526

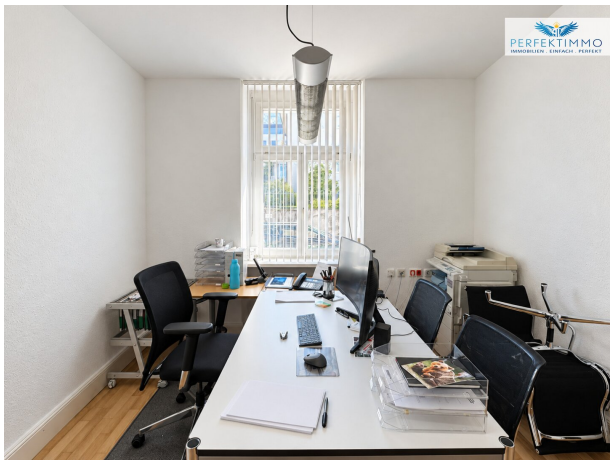
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





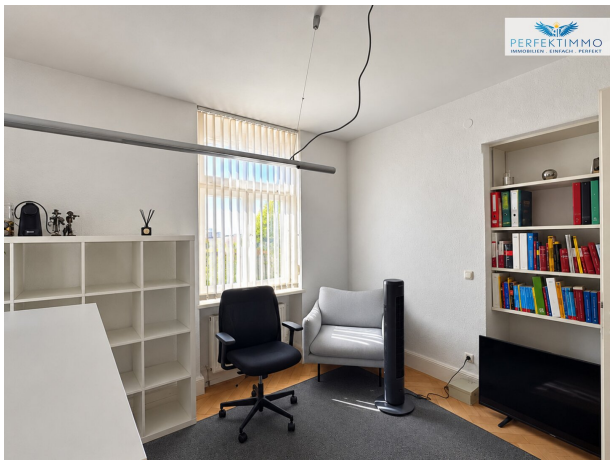


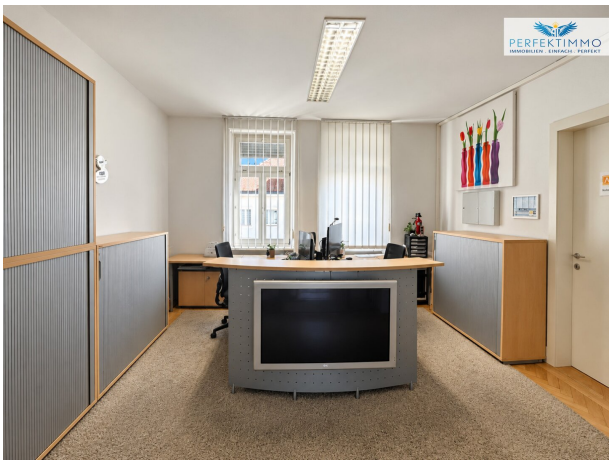






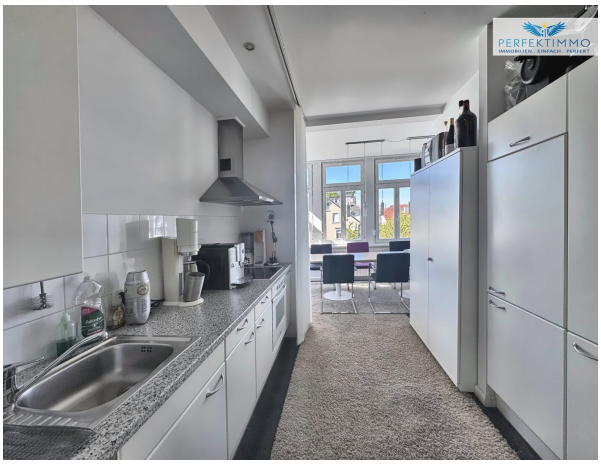






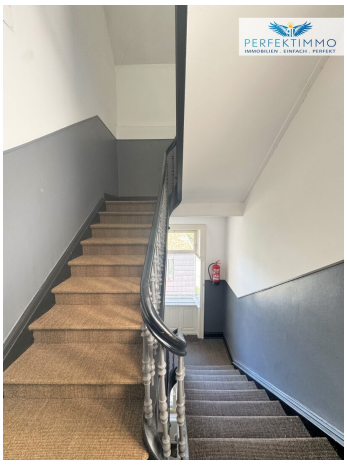


















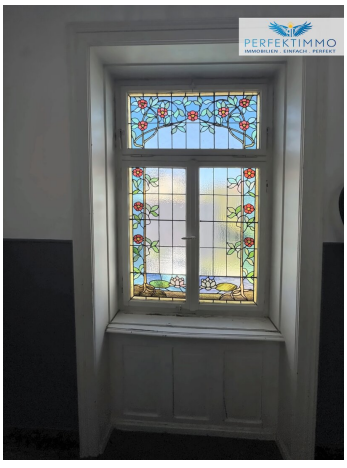


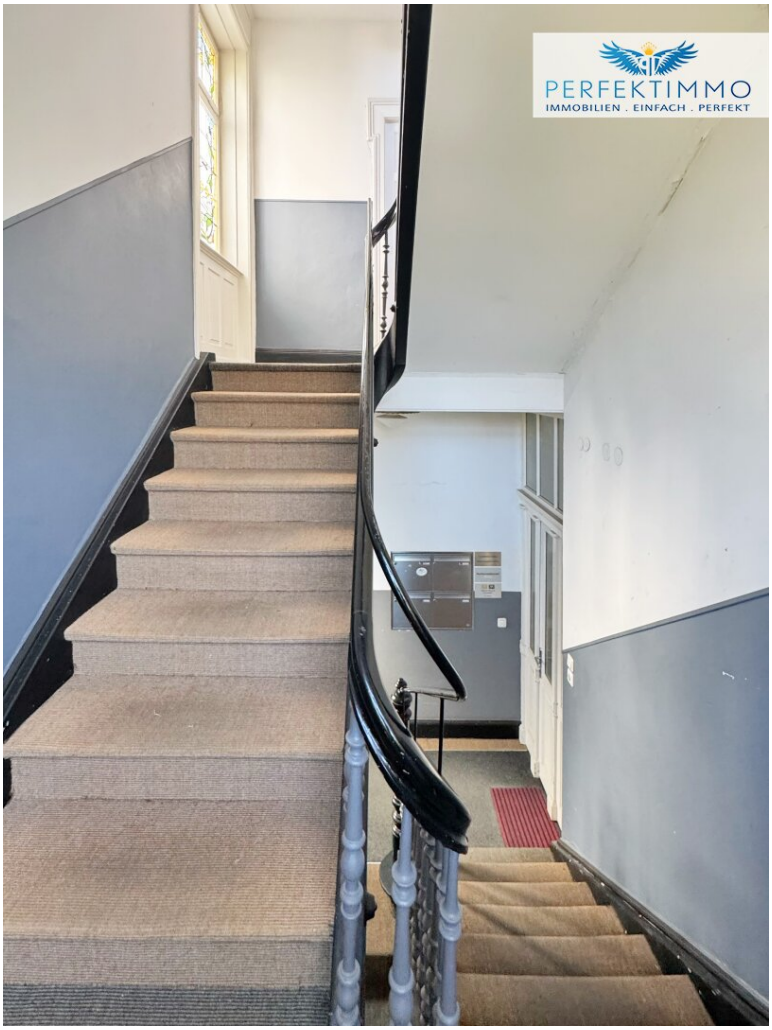











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

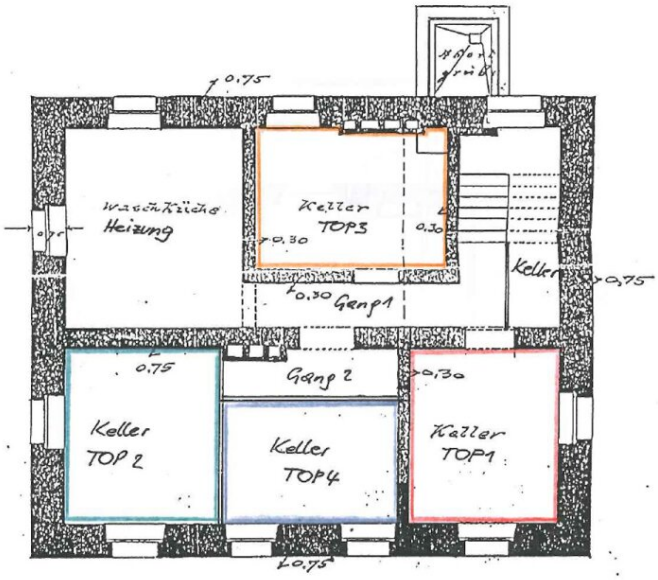
VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

ZINSHAUS **IN BREGENZ**

Kellergeschoss | 4 Kellerabteile, Allgemeinflächen und Heizraum

Grundriss



Grundriss und Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Dient ausschließlich der Orientierung.
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich. Naturmaße sind vor Ort zu überprüfen.

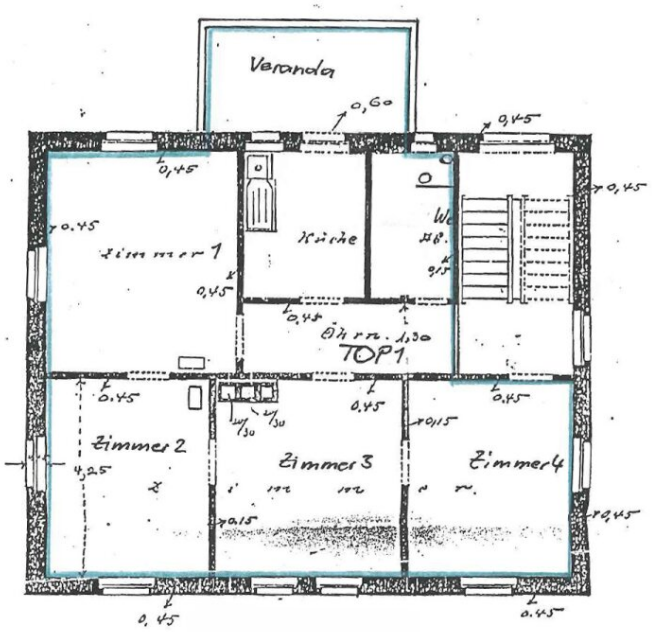
Raumaufteilung

Keller Top 1	11,72 m²
Keller Top 2	13,49 m²
Keller Top 3	11,77 m²
Keller Top 4	10,49 m²
Gang 1	8,95 m²
Gang 2	4,37 m²
Heizung	17,63 m²
Nutzfläche	**78,42 m²**

ZINSHAUS **IN BREGENZ**

Erdgeschoss | Top 1 | Gewerbeeinheit

Grundriss



Grundriss und Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Dient ausschließlich der Orientierung.
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich. Naturmaße sind vor Ort zu überprüfen.

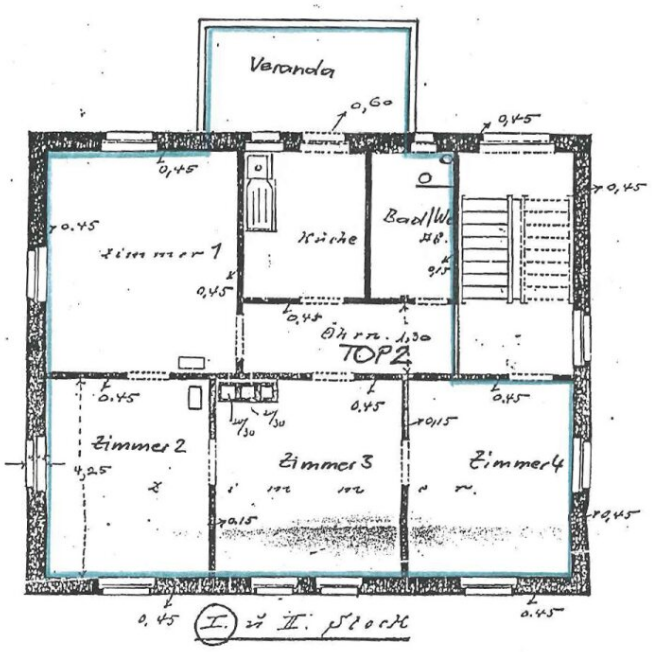
Raumaufteilung Top 1

Vorraum	1,27 m²
WC	2,57 m²
Gang	4,89 m²
Küche	11,51 m²
Zimmer 1	18,79 m²
Zimmer 2	13,01 m²
Zimmer 3	17,25 m²
Zimmer 4	12,56 m²
Nutzfläche	**81,85 m²**
Veranda	9,46 m²

ZINSHAUS **IN BREGENZ**

1. Obergeschoss | Top 2 | 4-Zimmer-Wohnung mit Veranda

Grundriss



Grundriss und Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Dient ausschließlich der Orientierung.
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich. Naturmaße sind vor Ort zu überprüfen.

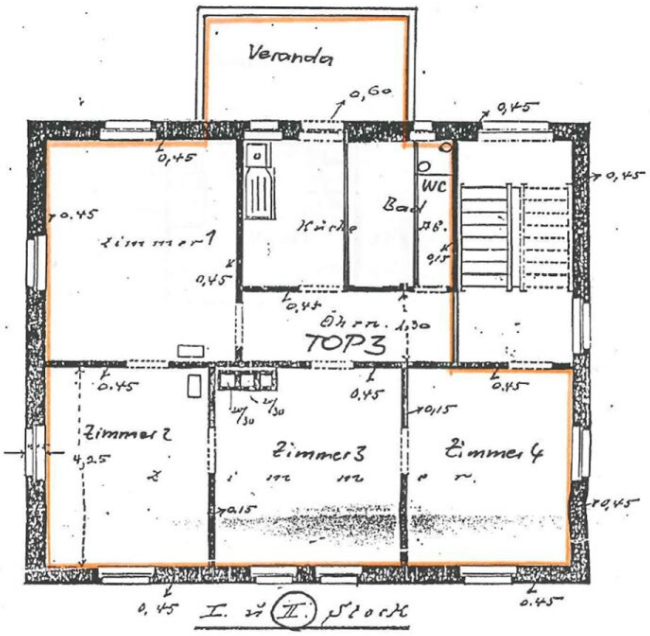
Raumaufteilung Top 2

Gang	6,20 m²
Bad/WC	5,70 m²
Küche	9,15 m²
Zimmer 1	20,07 m²
Zimmer 2	14,87 m²
Zimmer 3	18,49 m²
Zimmer 4	14,55 m²
Wohnnutzfläche	**89,03 m²**
Veranda	10,76 m²

ZINSHAUS **IN BREGENZ**

2. Obergeschoss | Top 3 | Gewerbeeinheit

Grundriss



Grundriss und Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Dient ausschließlich der Orientierung.
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich. Naturmaße sind vor Ort zu überprüfen.

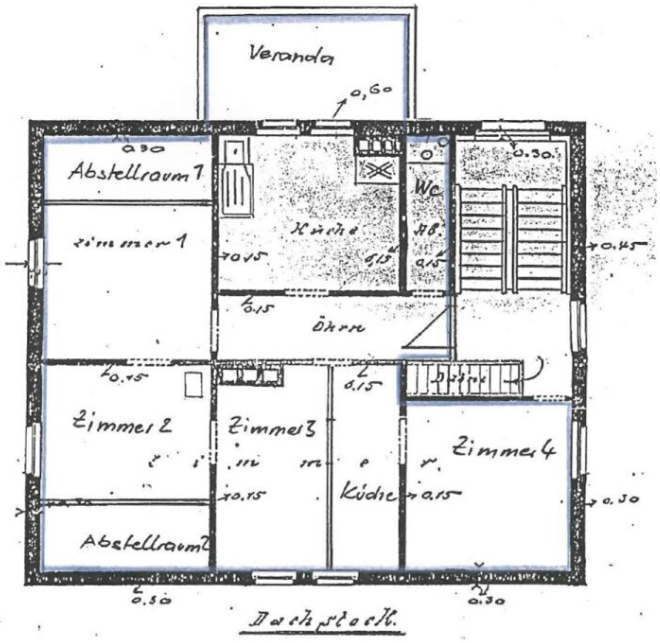
Raumaufteilung Top 3

Gang	6,20 m²
WC	2,69 m²
Bad	4,47 m²
Küche	7,04 m²
Zimmer 1	20,07 m²
Zimmer 2	14,91 m²
Zimmer 3	18,54 m²
Zimmer 4	14,59 m²
Nutzfläche	**88,51 m²**
Veranda	10,76 m²

ZINSHAUS **IN BREGENZ**

Dachgeschoss | Top 4 | 4-Zimmer-Wohnung mit Veranda

Grundriss



Grundriss und Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Dient ausschließlich der Orientierung.
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind möglich. Naturmaße sind vor Ort zu überprüfen.

Raumaufteilung Top 4

Gang	7,42 m²
WC	2,50 m²
Küche	14,26 m²
Zimmer 1	7,88 m²
Zimmer 2	10,80 m²
Zimmer 3	11,22 m²
Küche	8,58 m²
Zimmer 4	9,77 m²
Wohnnutzfläche	**72,43 m²**
Abstellraum 1	4,76 m²
Abstellraum 2	4,76 m²
Veranda	10,53 m²

Objektbeschreibung

Moderate Rendite mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Manche Immobilien begeistern durch weit mehr als ihre Lage und Größe. Sie erzählen eine Geschichte, bewahren architektonischen Charakter und eröffnen gleichzeitig interessante Perspektiven für die Zukunft. Genau diese Eigenschaften vereint das villenartige Wohn- und Geschäftshaus in der Belruptstraße 27 in Bregenz. Mit seiner repräsentativen Erscheinung, der attraktiven Lage unweit des Bodensees und einer Kombination aus Wohn- und Büronutzung präsentiert sich diese Liegenschaft als interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf Beständigkeit, Substanz und langfristiges Entwicklungspotenzial legen. Das Zinshaus befindet sich auf einem 347 m² großen Grundstück mit der Widmung Bau-Mischgebiet. Die baupolizeiliche Bewilligung reicht bis in das Jahr 1901 zurück. Noch heute verleihen die charakteristische Fassadengestaltung, die großzügigen Fensterflächen und das historische Stiegenhaus mit seinem geschwungenen Geländer und den dekorativen Glasfenstern dem Gebäude einen unverwechselbaren Charme. Diese architektonischen Besonderheiten verbinden sich mit einer funktionalen Raumaufteilung zu einem Immobilienangebot mit besonderem Charakter. Die Liegenschaft umfasst vier parifizierte Einheiten mit einer gesamten Wohnnutzfläche laut Nutzwertgutachten von ca. 373,32 m². Diese verteilen sich auf das Erdgeschoß, das erste und zweite Obergeschoß sowie das Dachgeschoß. Zwei Einheiten werden als Büroräumlichkeiten genutzt, während die beiden weiteren Einheiten Wohnzwecken dienen. Alle vier Einheiten verfügen über eine eigene Veranda, die bereits in den ausgewiesenen Wohnnutzflächen enthalten ist. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für helle Räumlichkeiten und unterstreichen die besondere Wohn- und Arbeitsatmosphäre des Hauses.

Im **Erdgeschoß** befindet sich Top 1 mit einer Nutzfläche von ca. 91,30 m². Die derzeit gewerblich als Büro genutzte Einheit bietet vier Zimmer, eine Küche, ein separates WC sowie eine Veranda. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine angenehme Arbeitsumgebung mit mehreren voneinander getrennten Bereichen. Das **erste Obergeschoß** beherbergt Top 2 mit einer Wohnnutzfläche von ca. 99,79 m². Die Vier-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Küche, ein Badezimmer mit WC und eine Veranda. Im Jahr 2023 wurde diese Einheit umfassend saniert, wobei insbesondere das Badezimmer, die Küche und die Elektroinstallation erneuert wurden. Damit präsentiert sie sich als zeitgemäßer Wohnbereich innerhalb des historischen Gebäudes. Im **zweiten Obergeschoß** befindet sich Top 3 mit ca. 99,27 m² Nutzfläche. Auch diese Einheit wird gewerblich als Büro genutzt und bietet vier großzügige Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine Veranda. Die repräsentativen Räumlichkeiten und die vorhandene Raumaufteilung schaffen gute Voraussetzungen für eine funktionale Büronutzung. Das **Dachgeschoß** umfasst Top 4 mit ca. 82,96 m² Wohnnutzfläche. Die Vier-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Küche, sanitäre Einrichtungen und eine Veranda. Zusätzlich sind dieser Einheit zwei Abstellräume mit

insgesamt ca. 9,52 m² sowie ein derzeit nicht ausgebauter Dachraum zugeordnet. Insbesondere der Dachbereich eröffnet interessante Entwicklungsperspektiven, wobei eine mögliche bauliche Erweiterung einer entsprechenden Prüfung und behördlichen Genehmigung bedarf.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung umfasst unter anderem Einbauküchen, Badezimmer sowie Parkett-, Fliesen- und Teppichböden. Die Beheizung erfolgt über Gas und Radiatoren. Im Zuge früherer Modernisierungsmaßnahmen wurden die Fenster größtenteils im Jahr 1999 erneuert. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Im **Kellergeschoß** stehen den einzelnen Einheiten zugeordnete Kellerabteile mit insgesamt ca. 47,47 m² zur Verfügung. Ergänzend befinden sich dort allgemeine Kellerräumlichkeiten mit ca. 30,95 m², bestehend aus Gangflächen und einem Heizraum. Insgesamt bietet das Kellergeschoß somit eine Nutzfläche von ca. 78,42 m². Zur Liegenschaft gehören insgesamt acht Außenstellplätze, die teilweise über grundbücherlich eingetragene Dienstbarkeiten gesichert sind. Besonders interessant für Kapitalanleger ist die bestehende Vermietungssituation. Sämtliche vier Einheiten sind vermietet, wobei drei Mietverhältnisse unbefristet und ein Wohnungs-Mietverhältnis befristet abgeschlossen wurden. Dadurch verfügt das Objekt bereits über eine bestehende Einnahmenstruktur. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie die unterschiedlichen Mietverhältnisse bieten eine interessante Grundlage für eine langfristige Immobilieninvestition. Dieses besondere Zinshaus vereint historische Architektur, eine begehrte Lage, bestehende Mietverhältnisse und interessante Zukunftsperspektiven. Eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die eine charaktervolle Bestandsimmobilie mit vielseitiger Nutzung und langfristigem Potenzial in Bregenz erwerben möchten.

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. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <1.000m

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

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap