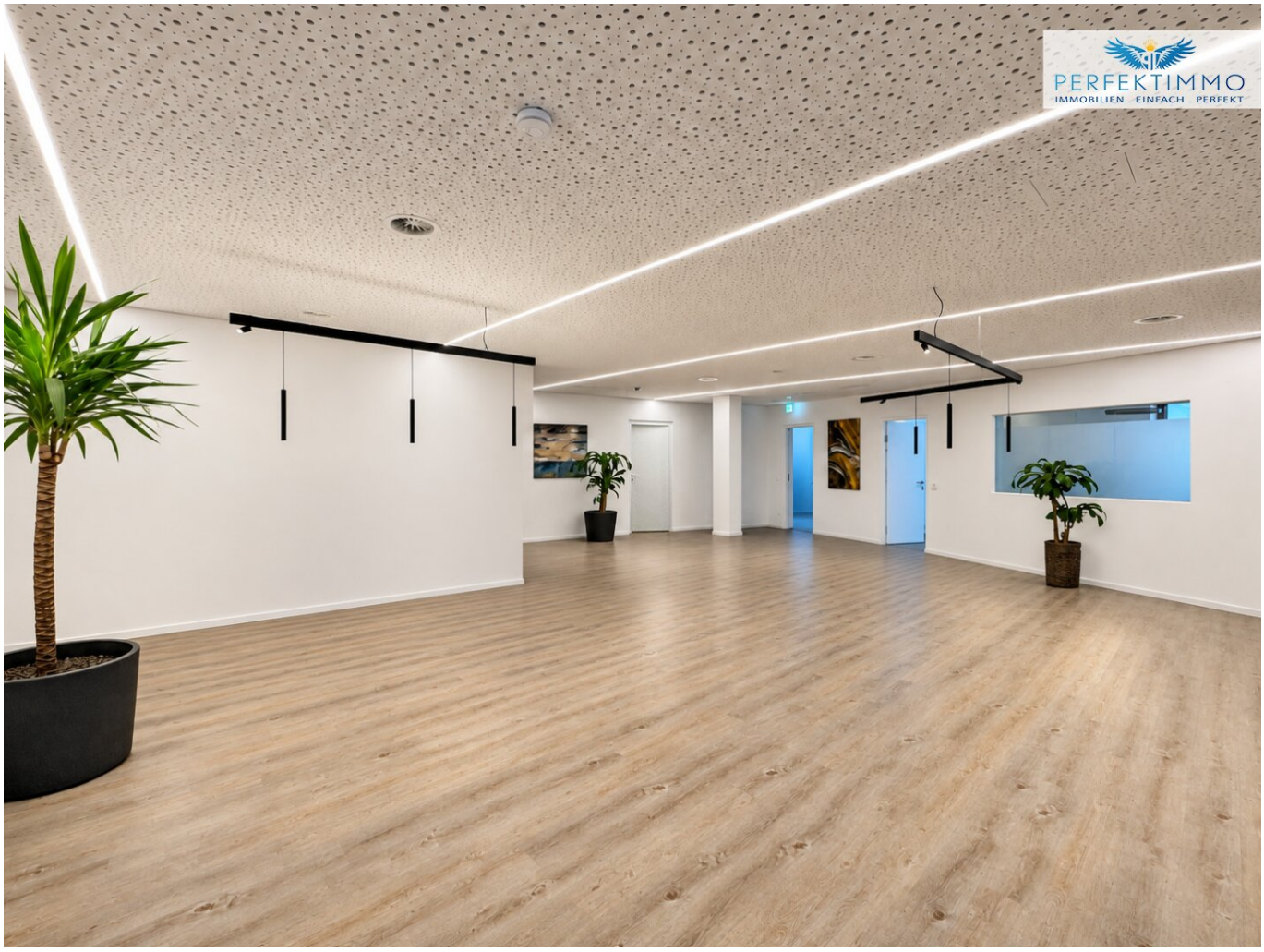
Geschäftsfläche mit bestehendem Mietverhältnis



Objektnummer: 6566/2742

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arlbergstraße 137
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	187,50 m²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 71,17 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €

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







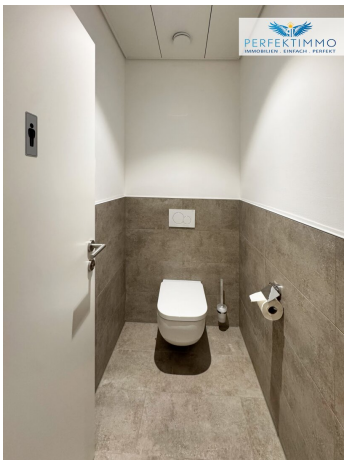
















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

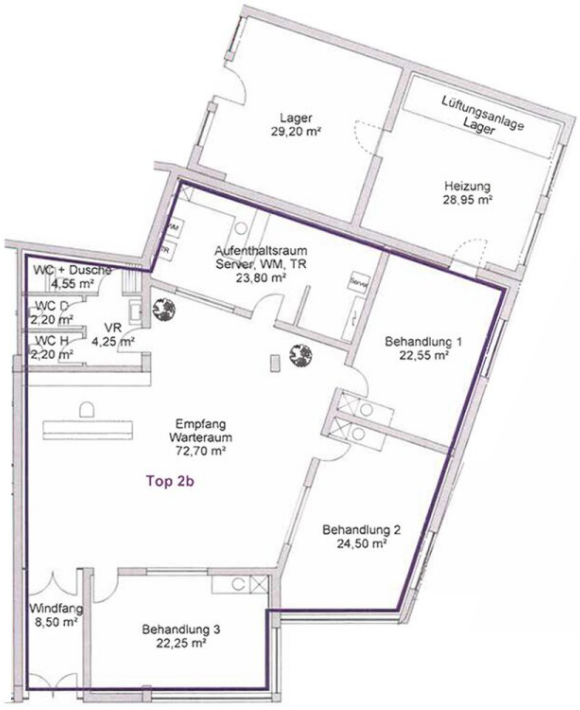
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

GESCHÄFTSFLÄCHE **IN BREGENZ**

Erdgeschoss | Top 2b

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Windfang	8,50 m²
Empfang Warteraum	72,70 m²
VR	4,25 m²
WC Damen	2,20 m²
WC Herren	2,20 m²
WC + Dusche	4,55 m²
Aufentaltsraum	23,80 m²
Behandlung 1	22,55 m²
Behandlung 2	24,50 m²
Behandlung 3	22,25 m²
Nutzfläche ca.	**187,50 m²**
Heizung	28,95 m²
Lager	29,20 m²

Lage



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Geschäftsfläche im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1959 stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger dar. Mit einer Nutzfläche von ca. 187,50 m² bietet die Einheit eine funktionale Raumaufteilung und ist derzeit befristet bis zum 30.08.2027 vermietet. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Investoren, die Wert auf ein bestehendes Mietverhältnis und eine etablierte gewerbliche Nutzung legen. Die Einheit verfügt über einen Empfangs- und Wartebereich, drei Behandlungsräume, einen Aufenthaltsraum, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie einen zusätzlichen Sanitärbereich mit WC und Dusche. Ergänzend stehen ein Lager- und ein Heizraum zur Verfügung. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Zustand. Die Elektrik wurde 2023 großteils überholt, zudem erfolgte im selben Jahr die Umstellung auf eine moderne Luftwärmepumpe. Direkt vor dem Gewerbe stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die aufgrund eines Abkommens mit der Stadt auch von Besuchern genutzt werden können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Freistellplatz oder einen Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis zu erwerben. Die Lage in einem gut frequentierten Geschäfts- und Wohnumfeld unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheit.

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

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 <275m

Apotheke <1.075m
Krankenhaus <1.150m
Klinik <1.800m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <325m
Universität <2.150m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige
Bank <900m
Geldautomat <1.025m
Post <1.200m
Polizei <925m

Verkehr
Bus <25m
Autobahnanschluss <700m
Bahnhof <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap