



Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Bregenz

1.100.000,00 € ca. 304,00 m²

6900 Bregenz

ALLGEMEINES

Objektnummer	4418
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus
Baujahr	1945

DETAILS

Grundfläche	ca. 137,00 m²
Nutzfläche	ca. 425,00 m²
Wohnfläche	ca. 304,00 m²
Heizung	Zentralheizung

KOSTEN

Kaufpreis	1.100.000,00 €
Erfolgshonorar	3,6%

OBJEKTBSCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Bregenz

Mitten im Herzen von Bregenz und trotzdem ruhig gelegen ist dieses teilunterkellerte und 1945 errichtete Wohn- und Geschäftshaus situiert.

Erdgeschoss:

Geschäftslokal mit ca. 80m² Nutzfläche derzeit als Kosmetik- und Fußpflegesalon um netto € 500,- zzgl. Betriebskosten vermietet.

1. Obergeschoss:

Großzügige 2,5-Zimmerwohnung mit ca. 84m² Wohnfläche zzgl. Terrasse

2. Obergeschoss:

Gepflegte 3,5-Zimmerwohnung mit ca. 84m² Wohnfläche. Die Wohnung ist derzeit um € 350,- an einen Verwandten der verstorbenen vermietet. Dieses Mietverhältnis endet allerdings im Frühjahr 2020.

3. Obergeschoss + Dachgeschoss:

4,5-Zimmerwohnung mit ca. 136m² Wohnnutzfläche auf 2 Etagen mit schöner Dachterrasse und wunderbarem Blick über Bregenz.

Diese Wohnung hat enormes Potenzial und eignet sich nach Sanierung und Umbau auch optimal zur Eigennutzung.

Anleger und Eigennutzer sollten sich somit gleichermaßen angesprochen fühlen. Es handelt sich hier um eine einmalige Gelegenheit.

Das Haus ist substanziell in einem sehr guten Zustand.

- 1992 wurde das Dach erneuert, das Dachgeschoss ausgebaut und die Dachterrasse errichtet
- Die Fenster wurden Großteils in den 1990ern getauscht
- 2002 wurde eine neue Gastherme eingebaut
- Der Elektrohauptverteiler wurde ca. 2018 erneuert

Highlights:

- Ruhige und zugleich zentrale Lage im Zentrum von Bregenz
- Perfekte Infrastruktur
- Zwei Terrassen
- Blick auf Pfänder, Herzjesukirche und den Martinsturm
- Kachelofen im 1.OG
- Grundrisse mit viel Potenzial

Energieausweis erstellt am 03.05.2019, HWB 122 kWh/m²a, fGEE 1,93.

Weitere Infos unter Objekt 4418.

Nebenkosten:

- 3,6% Vermittlungshonorar
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- zzgl. Vertragserrichtung und Barauslagen

LAGEBESCHREIBUNG

Zentrum

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.



IHR BETREUER



THOMAS WELLINGER

Email: **immobilien@raiba.at**

Telefon: **+43 5574405-310**

