

## Attraktives Mehrparteienhaus in Bregenz - direkt an der Ach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Dominik Büchele
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 5572 430 984
Mobile:	+43 660 1994 511
E-Mail:	dominik@immo-cado.com

### Objektübersicht:

- Objektart: Mehrparteienhaus mit Gewerbeinheit (aktuell Pizzeria)
- Adresse: An der Heufurt 26a, 6900 Bregenz
- Wohnungen: 3 x 2-Zimmer-Wohnung, 1 x 3-Zimmer-Wohnung, 1 x 3,5-Zimmer-Wohnung
- Gewerbefläche: Vermietet als Pizzeria, mit 107,74 m<sup>2</sup> Gastgarten
- Grundstücksfläche: 529 m<sup>2</sup> (463 m<sup>2</sup> Hauptgrundstück + 66 m<sup>2</sup> gegenüberliegend mit Parkmöglichkeiten)
- Baujahr: ca. 1958, umfassende Sanierung ca. 1994
- Parkmöglichkeiten: 8 Außenabstellplätze und 1 Garage
- Heizung: Zentral-Gasheizung
- Keller: 39,39 m<sup>2</sup>
- Mietverhältnisse: Befristete Mietverträge; eine Wohnung wird vom Eigentümer genutzt

### Objektbeschreibung:

Diese vielseitige Immobilie in attraktiver Lage von Bregenz, direkt an der Heufurt 26a und in der Nähe der Bregenzer Ach, bietet 5 Wohnungen als auch eine Gewerbefläche. Das Gebäude stammt ca. aus dem Jahr 1958 und wurde ca. im Jahr 1994 umfassend saniert – die Modernisierungen umfassten u.a. Wasserleitungen, Strominstallationen und Fenster, was die Immobilie in einen zeitgemäßen Zustand versetzte.

Die fünf Wohneinheiten verteilen sich auf drei 2-Zimmer-Wohnungen, eine 3-Zimmer-Wohnung und eine 3,5-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen sind derzeit befristet vermietet, wobei eine der Einheiten von der Eigentümerin selbst genutzt wird. Die Vermietungssituation sorgt somit für eine solide Einnahmehbasis, die durch

die gewerbliche Nutzung der Erdgeschossseinheit als Pizzeria zusätzlich ergänzt wird. Der zur Pizzeria gehörende Gastgarten mit ca. 107,74 m<sup>2</sup> bietet den Gästen eine großzügige Außenfläche und trägt zur Attraktivität des Gewerbebetriebs bei.

Besonders praktisch ist das zusätzlich zum Hauptgrundstück gelegene, gegenüberliegende Grundstück, das Parkmöglichkeiten für Mieter und Gäste bietet. Mit insgesamt acht Außenstellplätzen und einer Garage ist das Parkplatzangebot ein klarer Vorteil für Mieter und Gewerbekunden. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt ca. 529 m<sup>2</sup>.

Das Haus wird über eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Immobilie verfügt zudem über einen ca. 39,39 m<sup>2</sup> großen Keller, der weiteren Stauraum für die Mieter oder auch für das Gewerbe bietet.

In unmittelbarer Nähe finden sich die bekannten Sandplatten und die Firma Blum, was die Umgebung zusätzlich aufwertet und zur Beliebtheit der Lage beiträgt. Diese Immobilie bietet daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Betreiber mit gemischtem Nutzungskonzept ein interessantes Investitionspotenzial. Der Kaufpreis wird auf Anfrage mitgeteilt – wir freuen uns, Ihnen bei Interesse detaillierte Informationen zur Rendite und zu den weiteren finanziellen Aspekten dieses Angebots zukommen zu lassen.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	259179		
<b>Wohnfläche</b>	302 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	529 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1958
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Garten</b>	107,74 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	39,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	9	<b>Externe ID</b>	CaDo-055
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		Freiplatz (8)

---

Preis auf Anfrage