



zur Anzeige

## Investitionschance in gefragter Lage: Wohn- und Geschäftsgebäude mit 5 Einheiten



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Christian Fink  
Adresse  
(Straße, Hof 400  
Hausnummer, 6866 Andelsbuch  
PLZ):  
Telefon: +43 5512/25314  
Mobile: +43 5512/25314  
E-Mail: christian.fink@waelderimmo.at

Investitionschance in gefragter Lage: Wohn- und Geschäftsgebäude mit 5 Einheiten

### Lage

Die Immobilie bietet sowohl für private als auch geschäftliche Nutzung ideale Voraussetzungen.

In einer ruhigen, aber zentralen Lage nahe dem Bodensee genießen private Käufer hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Die idyllische Lage am Bodensee verspricht atemberaubende Ausblicke und eine beruhigende Verbindung zur Natur. Die Uferpromenade lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während die Hügel im Hintergrund ein Gefühl der Geborgenheit vermitteln. Die hohe Infrastrukturqualität sowie erstklassige Bildungs- und Gesundheitsangebote erleichtern das tägliche Leben. Außerdem gibt es in Hard immer etwas zu erleben – von traditionellen Festivals bis zu modernen Kunstausstellungen.

Für Geschäftsinhaber bietet die Immobilie durch ihre gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit ideale Voraussetzungen. Die Nähe zu Bregenz und Dornbirn sowie die schnelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn machen sie zu einem attraktiven Standort für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich stehen ausreichend Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung, was insbesondere für Einzelhandel oder Dienstleistungsunternehmen von Vorteil ist.

### Immobilie

Diese Immobilie bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit mit einer attraktiven Kombination aus Geschäfts- und Wohnfläche.

Die oberen Etagen beherbergen insgesamt vier Wohnungen, wovon bisher eine Wohnung dem Eigenbedarf diente und die restlichen Wohnungen vermietet wurden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ehemals genutzte Bäckerei mit einem angrenzenden Verkaufsladen (**GR1**).

Da das Gebäude aktuell bewohnt ist, konnten nicht von allen Räumen Fotos gemacht werden. Eine Besichtigung ist ab sofort möglich.

### **Die Wohnungen bieten eine Vielfalt an Größen und Ausstattungen...**

Die größte Wohnung (**W2**) erstreckt sich über drei Etagen. Der Eingang, das Stiegenhaus sowie der Zugang zum Garten befinden sich im Erdgeschoss. Der Wohnbereich erstreckt sich über das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Die Wohnung bietet fünf Zimmer, was sich ideal für Familien oder Wohngemeinschaften eignet. Der große Garten inkl. Gartenraum mit Küche und Dusche lädt zu entspannten Grill-Abenden mit der Familie oder Freunden ein.

Die restlichen Wohnungen, **W3** (4-Zimmer-Wohnung), **W4** (1-Zimmer-Wohnung) und **W5** (3-Zimmer-Penthousewohnung mit Rundumblick), bieten jeweils eine unterschiedliche Anzahl von Zimmern und sind somit für Singles, Paare oder kleinere Haushalte geeignet.

Zusätzlich zu den Wohnungen stehen drei Garagenstellplätze zur Verfügung, was ein begehrtes Feature für Autobesitzer ist.

Weitere nicht überdachte Abstellplätze rund um das Gebäude bieten ausreichend Raum für Fahrräder oder zusätzliche Fahrzeuge.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit einer stabilen Einnahmequelle aus der Vermietung der Wohnungen und der möglichen Geschäftsnutzung.

### **Eintragungsgebühren:**

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.** Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Hard

**Anzeigen ID**

273701

**Wohnfläche**

562.8 m<sup>2</sup>

**Etage**

EG

**Objektyp**

Allgemein

**Terrasse**

180,42 m<sup>2</sup>

**Heizung**

Zentralheizung

**Heizwärmebedarf  
(HWB)**

121 kwh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (fGEE)**

1.77 kwh/m<sup>2</sup>a

**Externe ID**

justimmo\_363501\_549

**Parkplatz:**

(Tief-)Garage (3)

**Grundstücksgröße**

1.158 m<sup>2</sup>

**Objektart**

Haus

**Badezimmer**

6

**Garten**

14,78 m<sup>2</sup>

**Gesamtanzahl****Stellplätze**

10

**Klasse****Heizwärmebedarf  
(Klasse HWB)**

D

**Klasse****Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (Klasse fGEE)**

Freiplatz (10)

---

Preis auf Anfrage