

## Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bregenz



**Objektnummer: 6566/2216**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6900 Bregenz           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert           |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 938,19 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 92,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,45                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

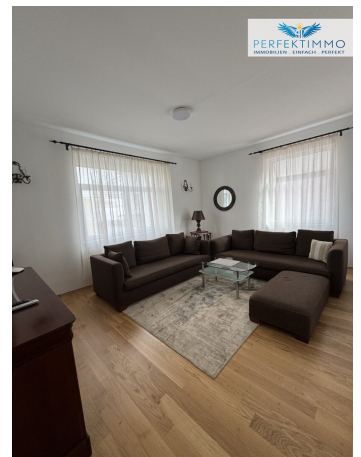


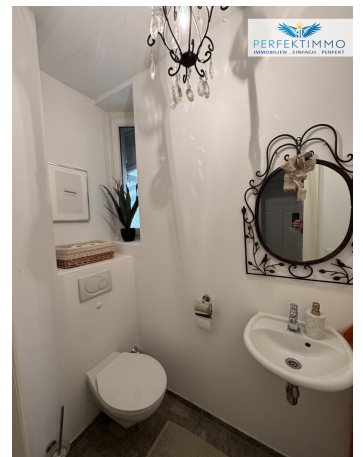
### Lukas Frühstück

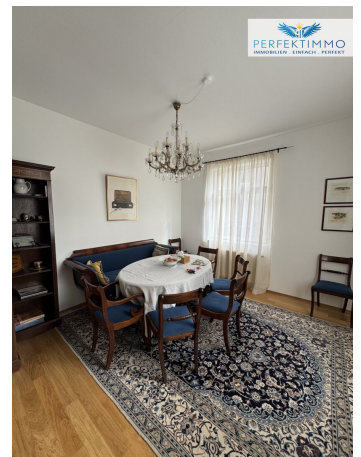
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

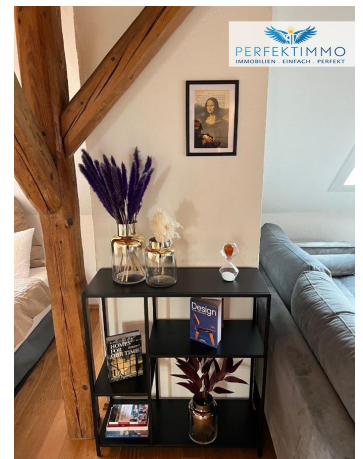
T +43 664 2467526

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

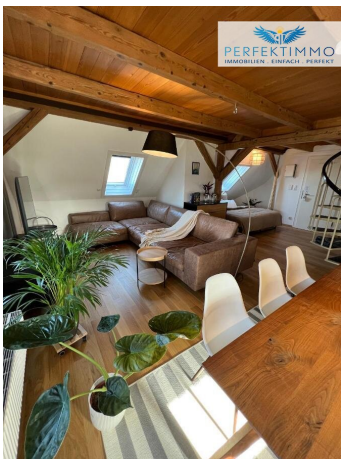
















**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at | & | www.perfektimmo.at

TOP3



TOP4

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

1. Obergeschoss M 1:100

TOP5



TOP6

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

2. Obergeschoss M 1:100

### 3. Obergeschoss M 1:100

TOP9



TOP10

Heldendankstraße 11 6900 Bregenz

[www.klocker-wahl.at](http://www.klocker-wahl.at) | Hofriedenstraße 39a | 6911 Lochau | +436649279673

4.Obergeschoss M 1:100

Dachgeschoss M 1:100



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**KLOCKER & WAHL**  
Ziviltechniker GmbH  
Vermessungsbüro für Vermessungsprojekte

Klocker & Wahl Ziviltechniker GmbH | Hofriedenstraße 38a | 69111 Lochau | Telefon +43(0)5574.42080  
vermessung@klocker-wahl.at | www.klocker-wahl.at

GESCHÄFTSZAHL: 15658-21-1REV0      Gerichtsbezirk: Bregenz  
PLANDATUM: 21.10.2021      Kat. Gemeinde: Bregenz  
**Bestandsplan Heldendankstraße 11 | Bregenz | Gst. .493    M = 1:100**

# Objektbeschreibung

## Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bregenz befindet sich dieses gepflegte Zinshaus mit ca. 938 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern auf zwei Grundstücken und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, gute Vermietbarkeit und interessante Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Einheiten:

- Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten
- 1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (jeweils zweigeschossig)

Die Liegenschaft ist aktuell bis auf eine Einheit befristet vermietet. Die Wohnung Top 5 wird von der ehemaligen Eigentümerin der gesamten Liegenschaft. Die Dame, die sich seiner Zeit im Zuge des Verkaufs vertraglich das Wohnrecht unter der Bedingung gesichert hat, keine Miete, sondern lediglich Betriebs- und Heizkosten zu bezahlen. Daher stammen die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund € 10.100,– ausschließlich aus den verbleibenden 9 vermieteten Einheiten. Mit dem zukünftigen Freiwerden der Wohnung Top 5 und einer anschließenden marktüblichen Vermietung ist von einem erheblichen Anstieg der Gesamteinnahmen und damit der Rendite auszugehen.

Highlights und Besonderheiten:

- Ca. 938 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Baukörper verteilt
- Zwei Grundstücke – eines davon aktuell als Garten genutzt, bietet Entwicklungspotenzial (z. B. für Parkplätze)
- Rund € 500.000 wurden in den letzten 5 Jahren investiert – entsprechend sehr guter Zustand

- Etagenheizungen in allen Wohnungen
- Carport mit zwei Stellplätzen, zusätzliche Stellfläche in der Einfahrt für mehrere Fahrzeuge

Diese Immobilie bietet eine langfristig attraktive Investmentmöglichkeit mit laufenden Einnahmen und zusätzlichem Potenzial durch gezielte Weiterentwicklung oder Nachverdichtung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap