

Exposé



Zwei reizvolle Maisonette-Wohnungen
im Stadtzentrum von Bregenz

Jahnstraße 11, Tops 7 und 7a
6900 Bregenz

Stand 04/2018

Einführung

Die Parzelle ist auf zwei Wohnungen aufgeteilt. Im Jahr 1991 wurde die Wohnung Top 7 in zwei Wohnungen aufgeteilt und jeweils der darüber liegende Dachboden zur Wohnungsfläche umgebaut. So entstanden zwei Maisonette-Wohnungen mit hohen Mieterträgen, die nur zusammen erworben werden können. Eine Einzelparifizierung ist gerade in Umsetzung.

Lage

Die zentrale Lage direkt neben dem GWL und der Einkaufsstraße sowie der Fußgängerzone Kaiserstraße ist äußerst attraktiv.

Die Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss liegen im Kern des Stadtzentrums von Bregenz im bekannten „Lang Haus“. Es befindet sich direkt am Seiteneingang des Kaufhauses GWL. Garagenplätze stehen in der GWL Garage zur Anmietung zur Verfügung. Nur wenige Meter entfernt ist die Einkaufsstraße von Bregenz: die Kaiserstraße. In wenigen Minuten ist man zu Fuß an der Seepromenade, am Pilz, bei der Post, am Bregenzer Hafen und am Bahnhof. Wer gerne wandert, kann direkt von zu Hause aus starten - wer lieber mit der Pfänderbahn zum Pfänder fährt, erreicht diese zu Fuß in 200m Entfernung. Viele sehr gute Lokale zum Essen, Trinken und Ausgehen sind in der direkten Umgebung. Auch das Theater am Kornmarktplatz und das Kunsthhaus sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Mietobjekte

Die Wohnflächen betragen je ca. 50 m². Beide sind vermietet, die Mietverträge sind befristet. Wegen der absolut zentralen Lage sind Mieter bereit, hohe Mieten zu bezahlen. Die Mietwohnungen sind daher sehr rentabel.

Daten

<u>Beschreibung</u>	<u>Top 7</u>	<u>Top7a</u>
Fläche (ca.)	51,00 m ²	48,20 m ²
Zimmernaufteilung	Küche Bad mit Badewanne Schlafzimmer Wohnzimmer	Küche mit Wohnraum Bad mit Badewanne Schlafzimmer
Bodenbelag Gang	Parkett	Laminat
Bodenbelag Bad	Parkett	Fliesen
Bodenbelag sonst	Laminat	Laminat/Fliesen
Heizung	Gasetagenheizung	Gasetagenheizung
Warmwasser	Elektroboiler/Nachtstrom	Elektroboiler/Nachtstrom
Renovationen	Neuer Boiler 2016 Neue Küche 2008 Neue Fenster 2016	Neuer Boiler 2009 Neue Küche 2008 Restauration der Stiege 2009 Badfliesen neu verlegt 2009 Neue Fenster 2016
Ende des Mietvertrags	30. September 2021	30. November 2023

Wertberechnung

Objekt	Fläche m ²	Miete netto	Ertragswert bei 4%	Immobilienpiegel (3.000 €/ m ²)	Durchschnitt	Top 7 & 7a
Top 7	51	674 €	€ 202.206	€ 153.000	€ 177.603	€ 346.147
Top 7a	48,2	641 €	€ 192.488	€ 144.600	€ 168.544	
Summe			€ 394.694	€ 297.600	€ 346.147	

Verkaufspreis: 345.000 €

Bilder Top 7a



A screenshot of the website privatimmobilien.at. The page features a navigation bar with options like 'Immobilien suchen', 'Kostenlos inserieren', and 'Kontaktieren'. Below the navigation, there are several real estate listings. Each listing includes a title (e.g., '168550 - Mietwohnung'), a status (e.g., 'aktiv'), a view count (e.g., 'Gesehen: 3773 mal'), and a brief description of the property. The listings are for rental properties in Bregenz.

Begehrte Mietwohnungen: in wenigen Wochen mehrere tausend Mal aufgerufen

Grundriss

RIGO FLEISCH
 Am Ruggbach 14
 A-6911 Lochau
 Tel.: 0 55 74 / 5 20 88
 Fax: 0 55 74 / 4 50 50

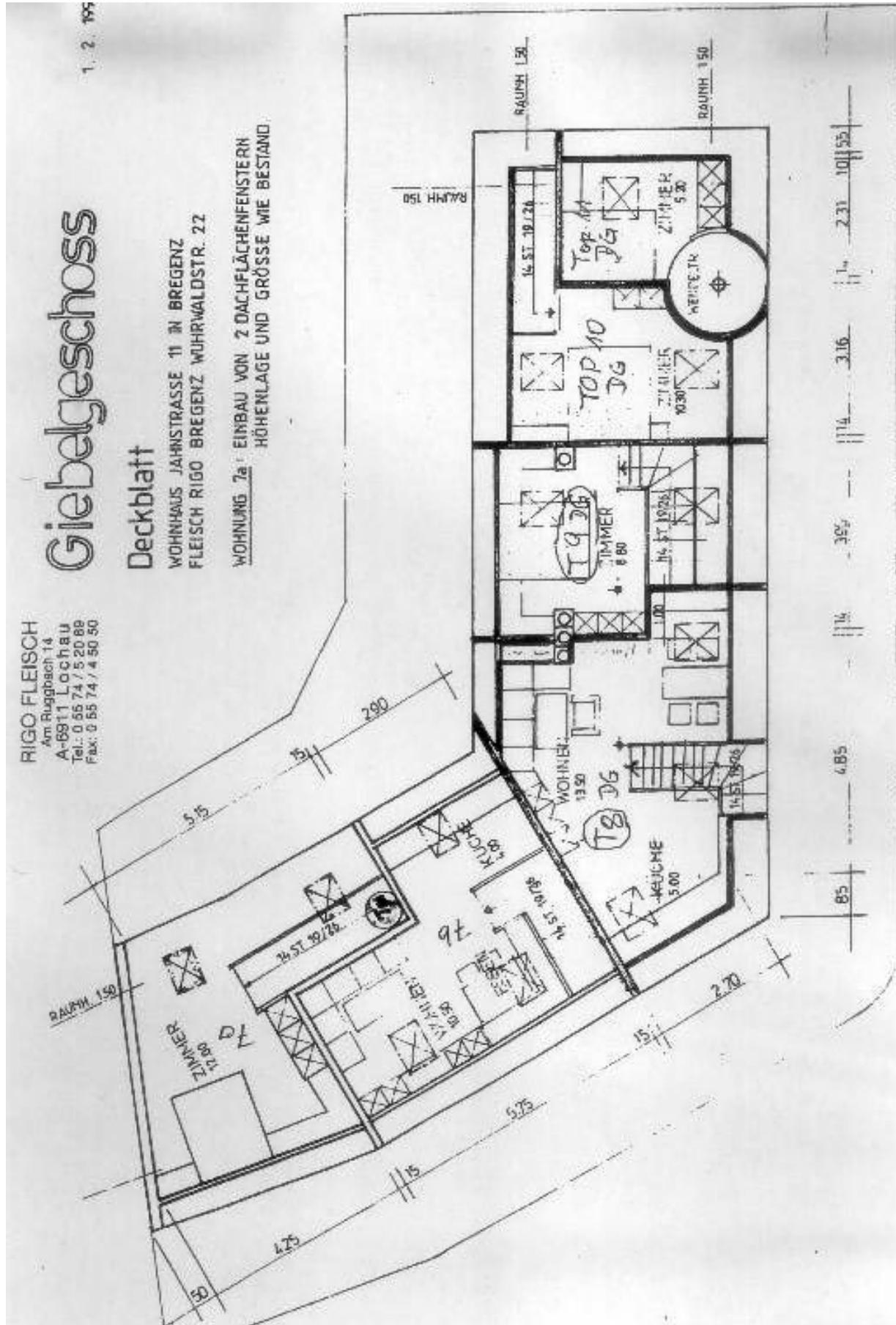
Giebelgeschoss

Deckblatt

WOHNHAUS JAHNSTRASSE 11 IN BREGENZ
 FLEISCH RIGO BREGENZ WUHRWALDSTR. 22

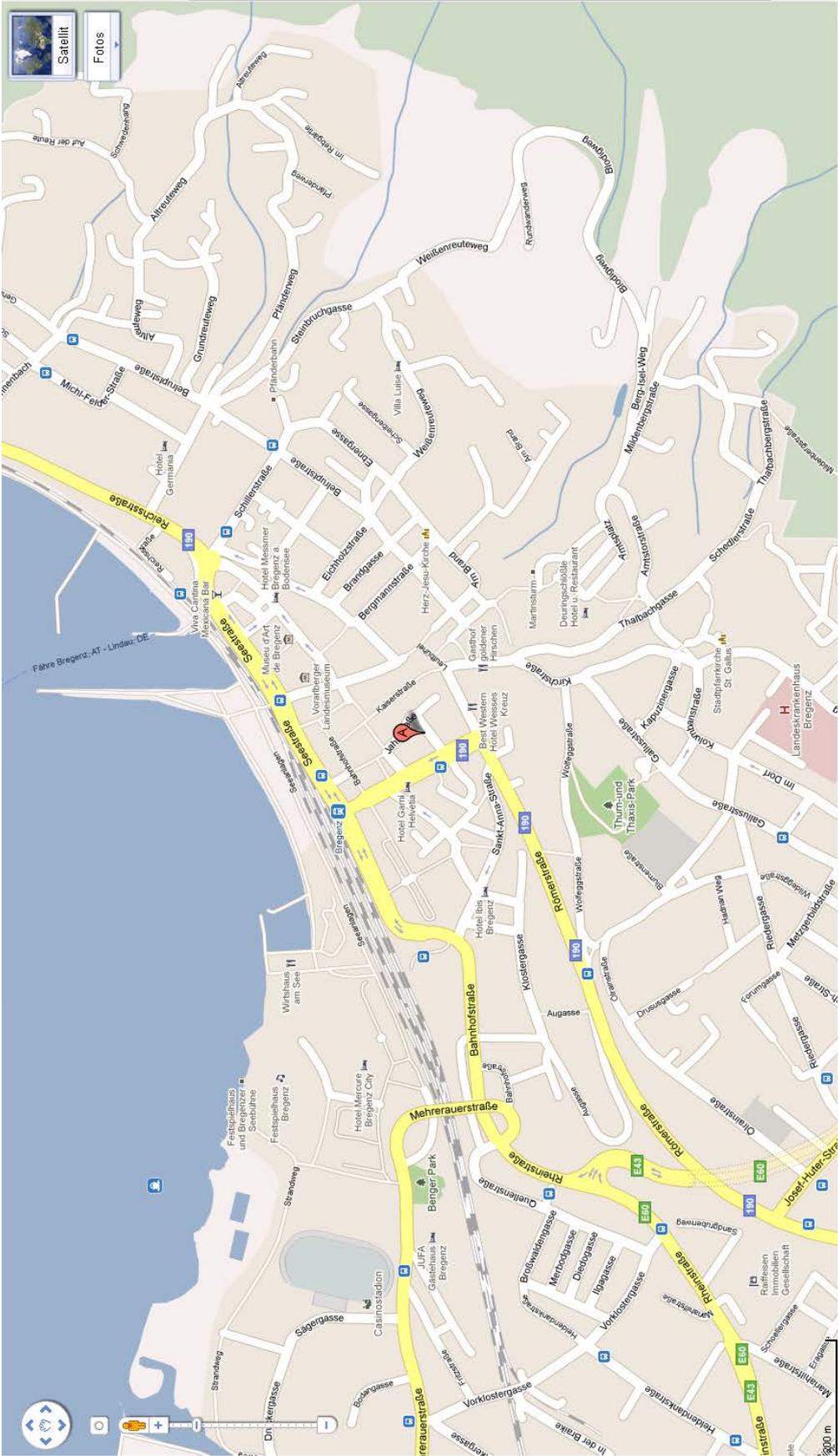
WOHNUNG 2a: EINBAU VON 2 DACHFLÄCHENFENSTERN
 HOHENLAGE UND GRÖSSE WIE BESTAND.

1. 2. 1995



Lageplan





200 m



Das stadtbekannte „Lang Haus“

Kontakt

René Jäger
Leifstraße 18
D-81549 München

Tel. +49-89-64 94 70-64
E-Mail Rene@Jaeger.eu