

Exposé



Vier reizvolle Maisonette-Wohnungen
im Stadtzentrum von Bregenz

Jahnstraße 11, Tops 8 - 11
6900 Bregenz

Stand 04/2018

Einführung

Die Parzelle ist auf vier Wohnungen aufgeteilt. Im Jahr 1991 wurde die Wohnung Top 8 in vier doppelstöckige Wohnungen aufgeteilt und jeweils der darüber liegende Dachboden zur Wohnungsfläche umgebaut. So entstanden die Maisonette-Wohnungen mit hohen Mieterträgen, die zurzeit 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 Kunsthaus sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Mietobjekte

Die Wohnflächen betragen je zwischen 40 und 50 m². Alle Wohnungen 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

Beschreibung	Top 8	Top 9
Fläche (ca.)	46,00 m ²	47,10 m ²
Zimmeraufteilung	Küche mit Wohnraum Bad mit Badewanne Schlafzimmer	Küche mit Wohnraum Bad mit Badewanne Schlafzimmer
Bodenbelag Gang	Laminat	Laminat
Bodenbelag Bad	Fliesen	Fliesen
Bodenbelag sonst	Laminat	Laminat
Heizung	Gasetagenheizung	Gasetagenheizung
Warmwasser	Elektroboiler/Nachtstrom	Elektroboiler/Nachtstrom
Renovationen	Neuer Boiler 2016 Neue Küche 2008 Neue Fenster 2016	Neuer Boiler 2018 Neue Küche 2008 Neue Fenster 2016
Ende des Mietvertrags	31. Mai 2021	30. Juni 2022

Beschreibung	Top 10	Top 11
Fläche (ca.)	40,90 m ²	48,00 m ²
Zimmeraufteilung	Küche / Wohnraum Bad mit Badewanne Schlafzimmer	Küche mit Essecke Bad mit Badewanne Schlafzimmer Wohnzimmer
Bodenbelag Wohnzimmer	Parkett	Laminat
Bodenbelag Bad	Fliesen	Fliesen
Bodenbelag sonst	Laminat	Laminat
Heizung	Gasetagenheizung	Gasetagenheizung
Warmwasser	Elektroboiler/Nachtstrom	Elektroboiler/Nachtstrom
Renovationen	Neuer Boiler 2009 Bad Boden neu 2009 Neue Fenster 2016	Neuer Boiler 2018 Neuer Herd 2011 Boden Bad neu gefliest 2011 Boden Wohnzi. neu Parkett 2011 Neue Fenster 2016
Ende des Mietvertrags	31. Januar 2023	30. September 2021

Wertberechnung

Objekt	Fläche m ²	Miete netto	Ertragswert bei 4%	Immobilienpiegel (3000 €/ m ²)	Durchschnitt	Top 8, 9, 10 & 11
Top 8	46,0	€ 663	€ 199.018	€ 138.000	€ 168.509	€ 667.834
Top 9	47,1	€ 699	€ 209.777	€ 141.300	€ 175.538	
Top 10	40,9	€ 609	€ 182.591	€ 122.700	€ 152.676	
Top 11	48,0	€ 661	€ 198.283	€ 144.000	€ 171.141	
Summe	182,0	€ 2.632	€ 789.669	€ 546.000	€ 667.834	

Verkaufspreis: 660.000 €

Bilder Top 8



Begehrte Mietwohnungen: in wenigen Wochen mehrere tausend Mal aufgerufen



Bilder Top 10



Renovation Bad 2009: neue Fliesen



Renovation Wohnzimmer 2009: neuer Parkett

Bilder Top 11

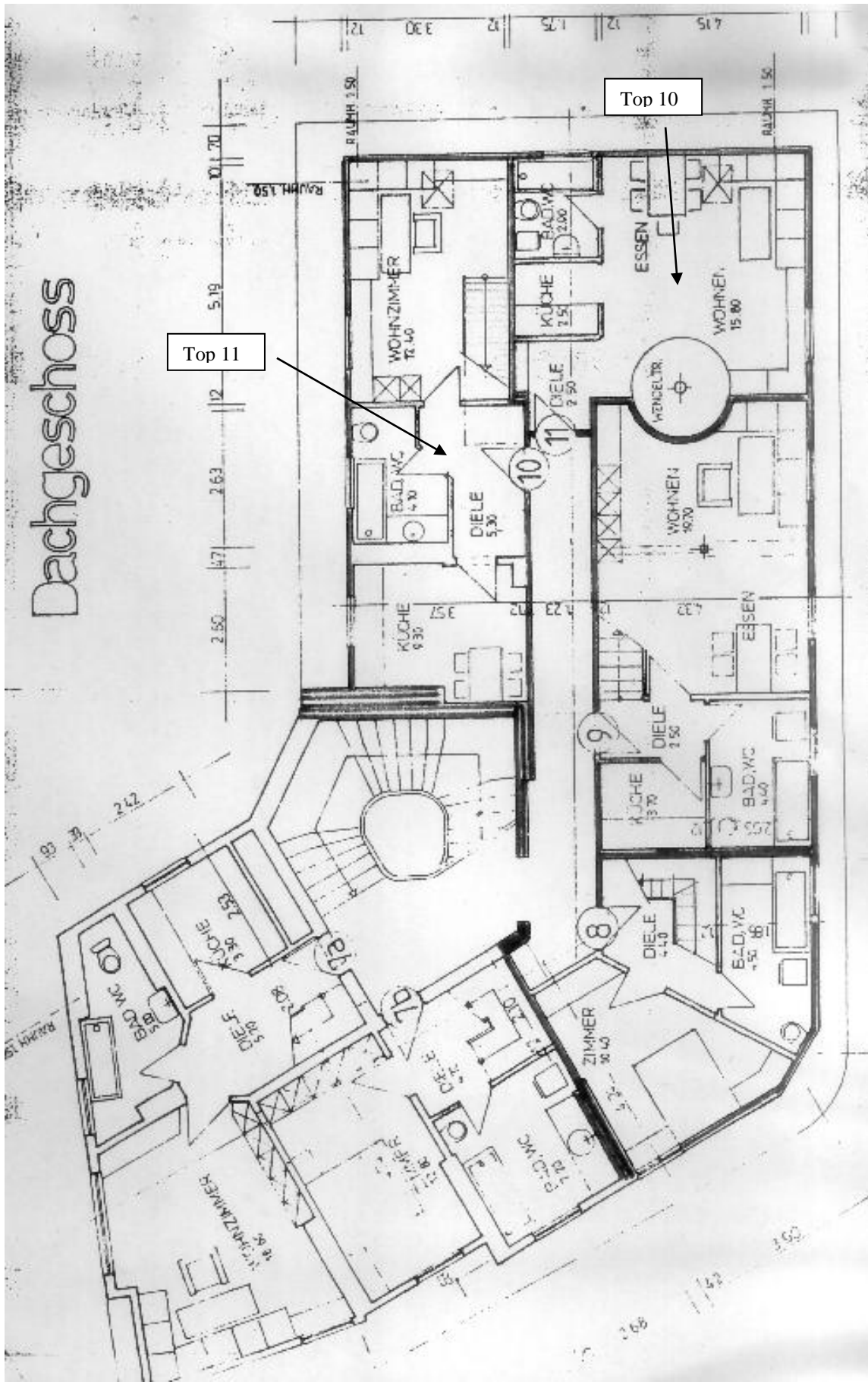


Obergeschoss



Küche
(Herd wurde zwischenzeitlich ausgetauscht)

Dachgeschoss

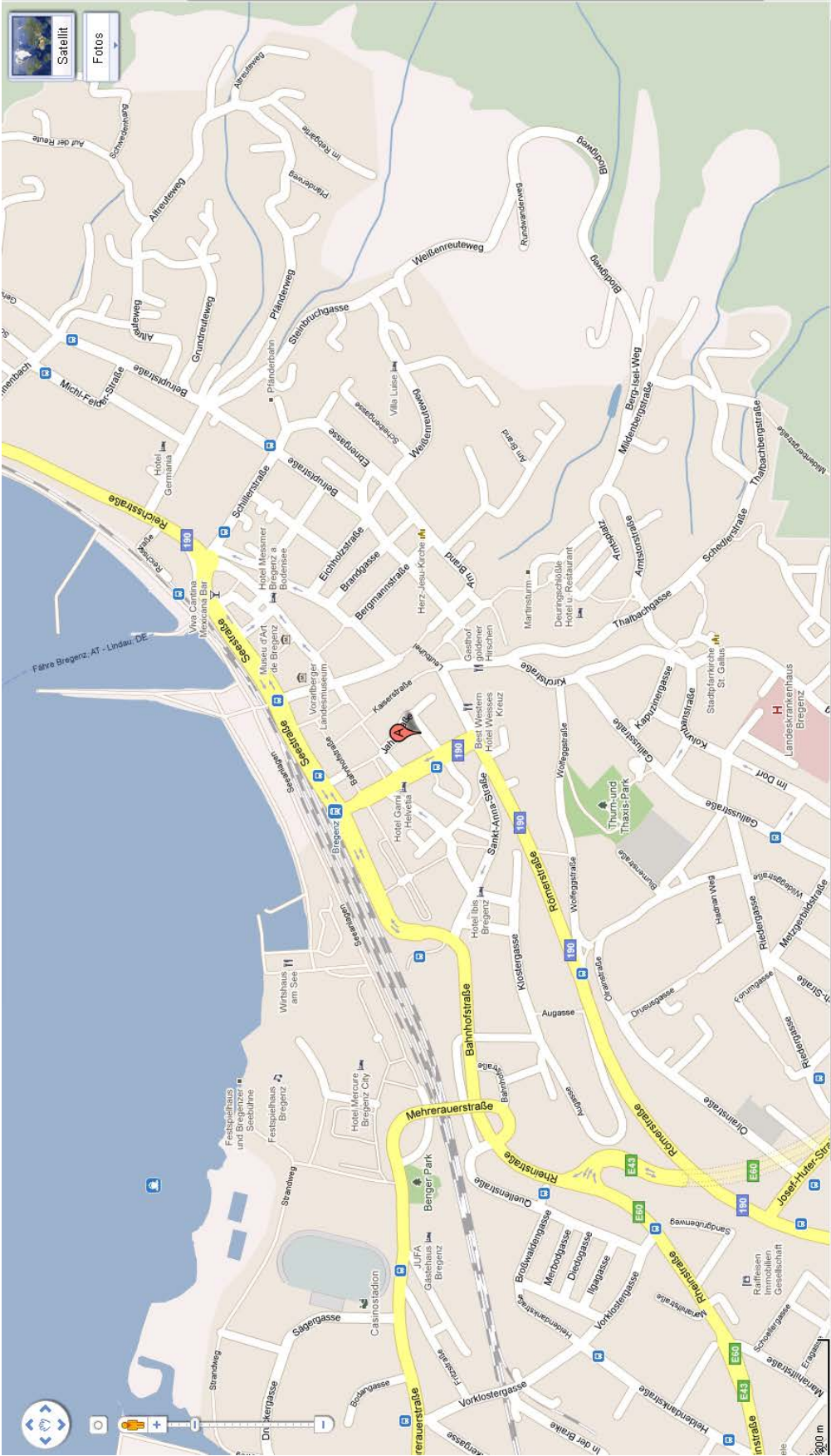


Top 11

Top 10

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