

INSIDE96
BÜRO FÜR URBANE LEBENSRÄUME

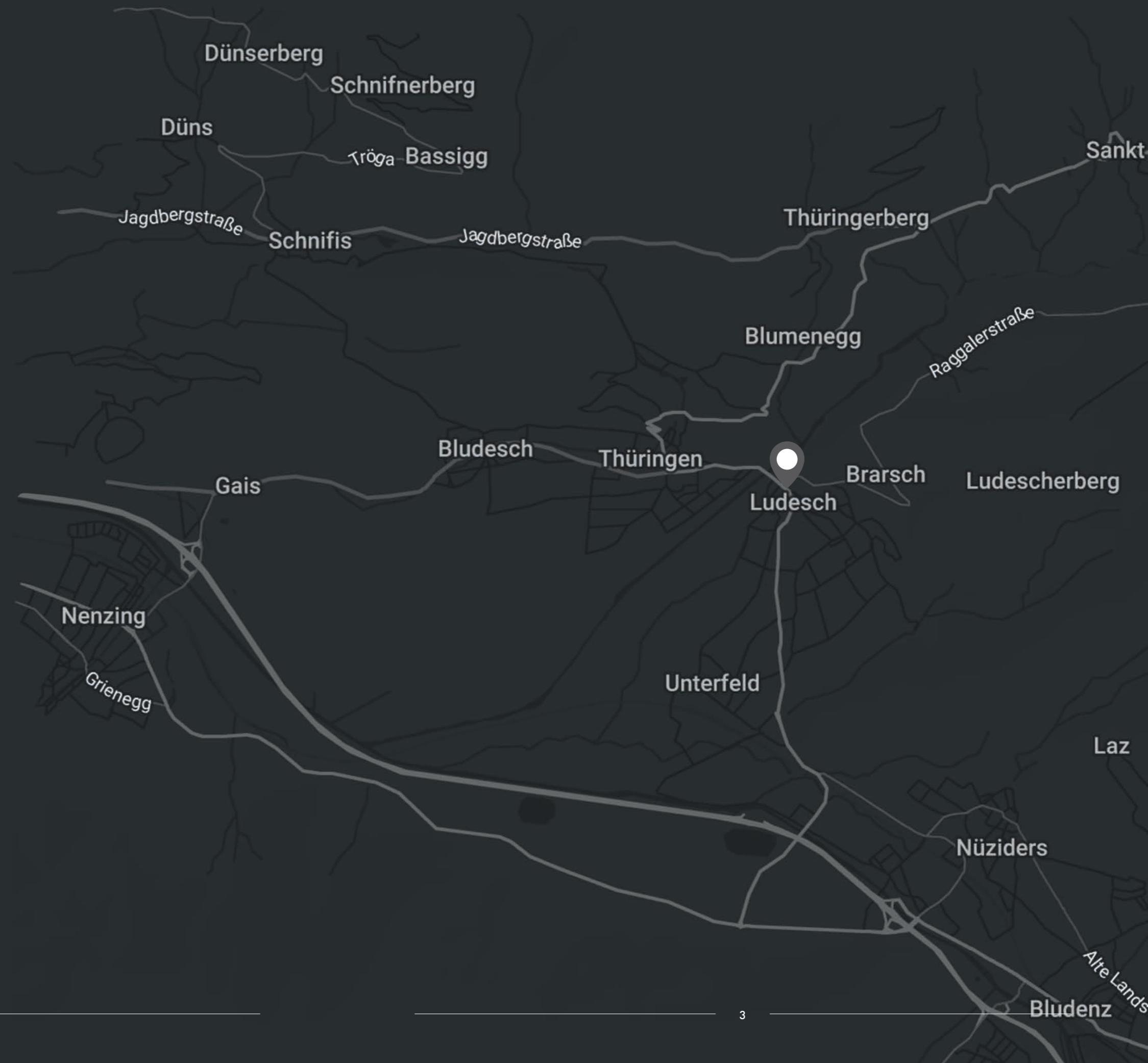
DORFSTRÄBE 5

LUDESCH

DER STANDORT

Ludesch ist eine aufstrebende Gemeinde im Bezirk Bludenz und liegt eingebettet im Walgau, am Eingang zum Biosphärenpark Großes Walsertal. Mit rund 3.696 Einwohner:innen verbindet Ludesch ländliche Lebensqualität mit einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Der Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrstechnische Anbindung, ein aktives Gewerbegebiet und die Nähe zu wichtigen regionalen Zentren wie Feldkirch und Bludenz aus.

Besonders hervorzuheben ist die industrielle Prägung der Gemeinde: Mit Unternehmen wie Ball Beverage Packaging, MARTIN GmbH oder dem Red Bull Standort Ludesch zählt die Region zu den bedeutenden Produktions- und Logistikstandorten im Vorarlberger Oberland. Gleichzeitig bieten zahlreiche mittelständische Betriebe und Handwerksbetriebe ein stabiles wirtschaftliches Fundament. Die naturnahe Lage, das große Angebot an Freizeitmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität machen Ludesch zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Fachkräfte und Investoren gleichermaßen.





WILLKOMMEN IN DER DORFSTRASSE 5

Mitten im Herzen des Walgaus liegt die Gemeinde Ludesch – ein Ort, der ländlichen Charme mit guter Infrastruktur verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen Ludesch zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Liegenschaft in der Dorfstraße 5 vereint diese Vorteile mit großem Potenzial: Zahlreiche Räumlichkeiten, ein bereits ausgebautes Dachgeschoss und ein großzügiger Keller bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von modernem Wohnraum bis hin zu individuellen Projekten. Im vorderen Bereich befindet sich zudem die beliebte Bäckerei Mangold, die als langjähriger Mieter gerne erhalten bleiben möchte – ein zusätzlicher Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.



DAS POTENZIAL

Dank der großzügigen Struktur bietet dieses Objekt nicht nur reichlich Platz, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung. Die im vorderen Bereich gelegene Geschäftsfläche wird aktuell von der beliebten Bäckerei Mangold betrieben, die als langjähriger Mieter großes Interesse daran hat, auch künftig zu bleiben. Damit ist für Käufer bereits eine attraktive und stabile Einnahmequelle gegeben. Der hintere Teil des Gebäudes, einst eine Backstube, bietet heute vielfältige Möglichkeiten – ob als Werkstatt oder persönlicher Hobbyraum.

Gleichzeitig eröffnet die Geschäftsfläche jedoch die Möglichkeit, eigene Konzepte zu verwirklichen – sei es ein Geschäft, ein Büro oder eine völlig neue Nutzungsidee.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



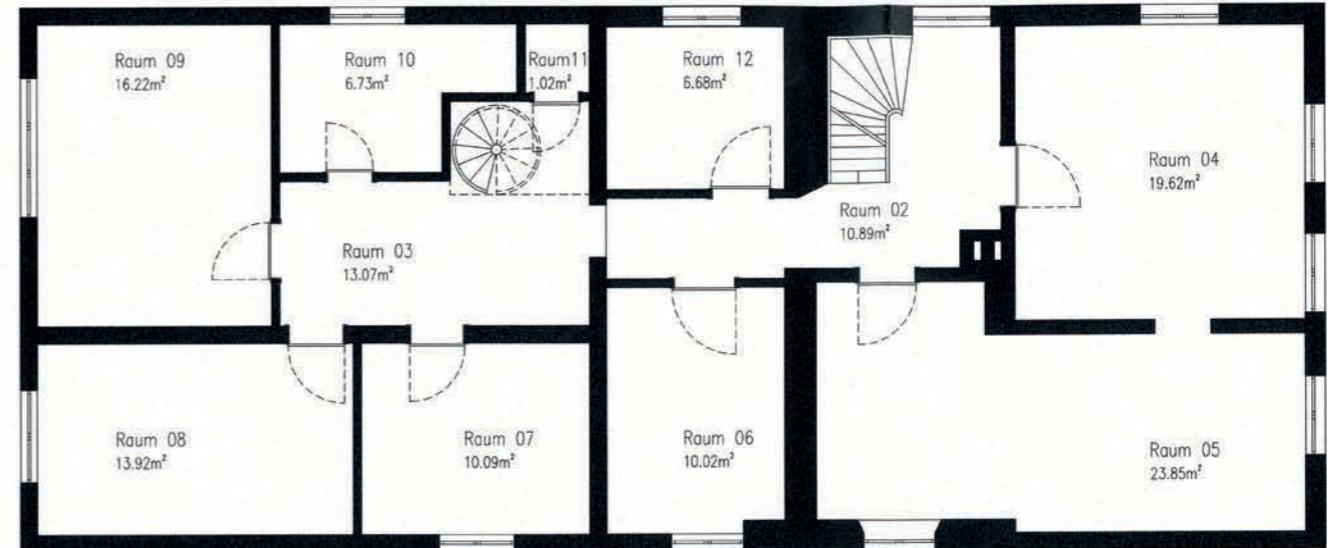


OBERGESCHOSS MIT ZUKUNFTSPERSPEKTIVE

Diese Liegenschaft eröffnet Käufern eine außergewöhnliche Bandbreite an Möglichkeiten. Während die bestehenden Räumlichkeiten bereits vielseitig genutzt werden können, bietet das Grundstück zugleich die Option, Platz für Neues zu schaffen. Ein Neubauprojekt auf dieser Fläche ermöglicht es, moderne Wohnlösungen oder eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Besonders spannend ist die Chance zur Entwicklung von Micro-Apartments, denn die Region überzeugt mit zahlreichen attraktiven Arbeitgebern und einer wachsenden Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. Damit wird die Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit – sowohl für private Käufer als auch für Investoren und Entwickler, die das volle Potenzial ausschöpfen möchten.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



TOP 2

Raum 02	10,89m ²	Raum 08	13,92m ²
Raum 03	13,07m ²	Raum 09	16,22m ²
Raum 04	19,62m ²	Raum 10	6,73m ²
Raum 05	23,85m ²	Raum 11	1,02m ²
Raum 06	10,02m ²	Raum 12	6,68m ²
Raum 07	10,09m ²		

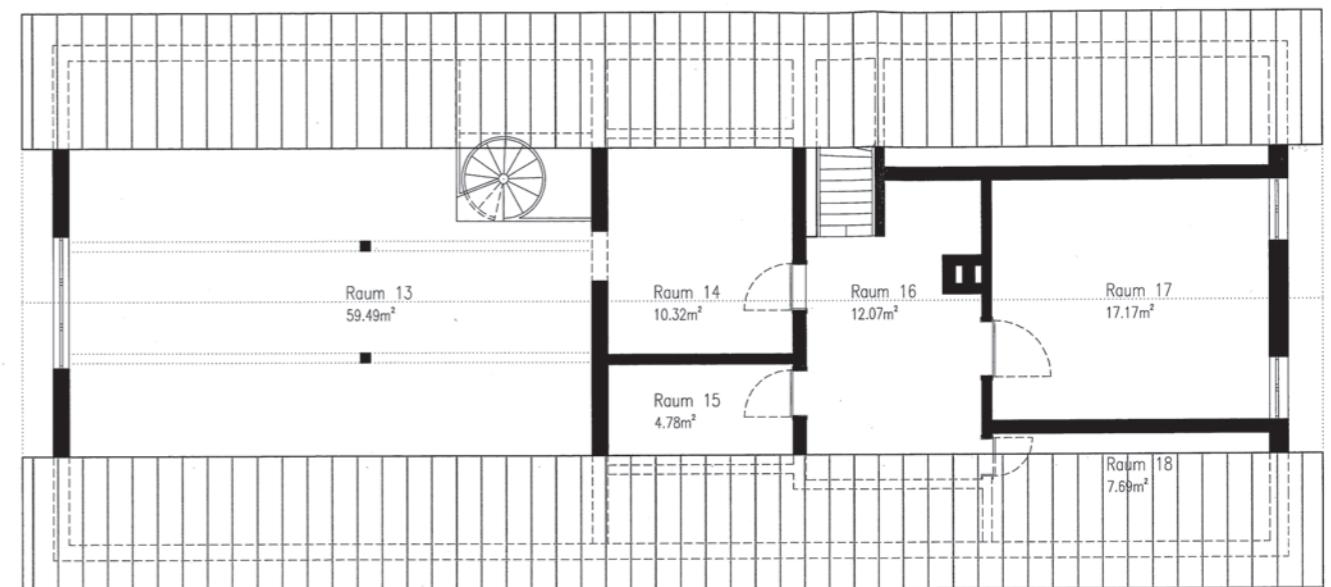
Gesamtmietfläche Top 2 Obergeschoss 1: 132,11m²

AUSGEBAUT UND AUSBAUFAHIG

Mit rund 111,52 m² Fläche im Dachgeschoß bietet die Liegenschaft ein enormes Ausbaupotenzial. Ob als großzügige Dachgeschoßwohnung, mehrere kleinere Einheiten oder kreative Arbeits- und Wohnkombination – hier können individuelle Wohnträume und moderne Konzepte verwirklicht werden. Durch die bereits bestehende Grundstruktur lassen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten realisieren und das Dachgeschoß in einen attraktiven, zukunftsorientierten Lebensraum verwandeln.



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



TOP 2

Raum 13	59,49m ²	Raum 16	12,07m ²
Raum 14	10,32m ²	Raum 17	17,17m ²
Raum 15	4,78m ²	Raum 18	7,69m ²

Gesamtmietfläche Top 2 Dachgeschoß: 111,52m²

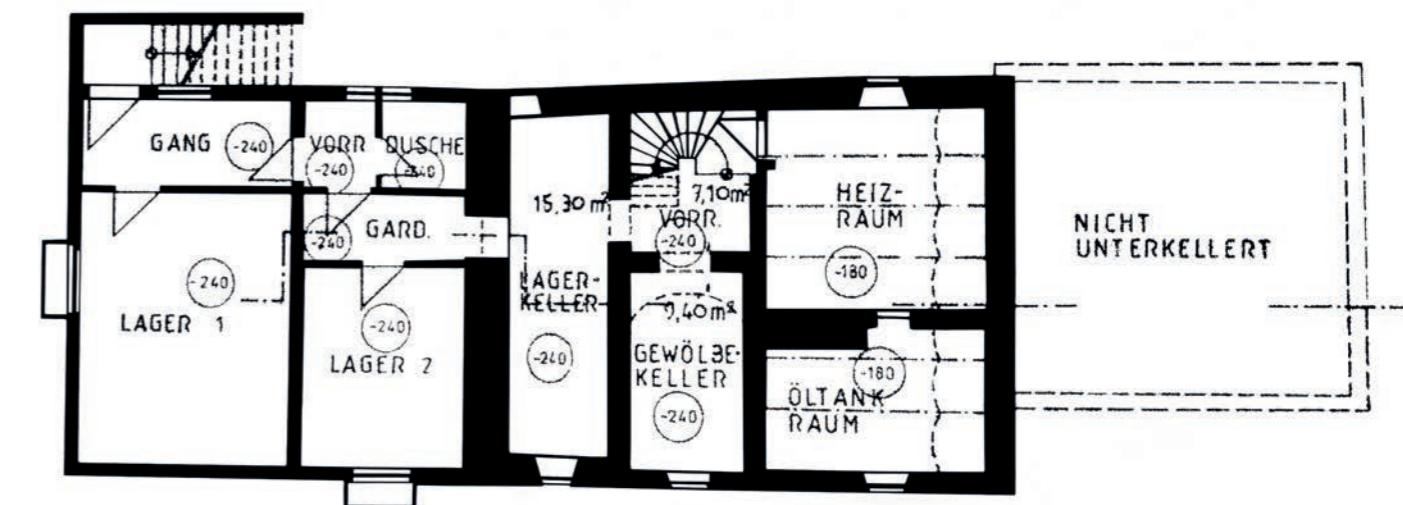
TOP 2 GESAMT

Gesamtmietfläche Erdgeschoß	5,37m ²
Gesamtmietfläche Obergeschoß	132,11m ²
Gesamtmietfläche Dachgeschoß	111,52m ²

Gesamtmietfläche Top 2: 249m²



GRUNDRISS KELLER



MEHR ALS NUR EIN KELLER

Die großzügigen Kellerflächen dieser Liegenschaft bieten weit mehr als nur Stauraum. Neben einem Duschraum und einer Garderobe verfügt der Keller über einen Heizraum mit Öltankraum, zwei separate Lagerräume sowie einen Gewölbekeller und einen zusätzlichen Lagerkeller.

Diese Vielfalt eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Stauraum über praktische Funktionsräume bis hin zu besonderen Gestaltungsideen, wie z. B. einem stilvollen Weinkeller oder einem kreativen Hobby- bzw. Wellnessbereich. Damit wird der Keller zu einem wertvollen Bestandteil der Immobilie, der den Gesamtnutzen deutlich erweitert.

FAKten

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Gesamtfläche	ca. 310 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1108 m ²
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	vorhanden
Geschosse	3 Obergeschosse
Nutzung	Kaufobjekt
Stellplatz	Außenstellplätze
Barrierefrei	nein
Heizungsart	Fernwärme
Verfügbar ab	nach Absprache
Energieausweis	in Arbeit
Provision	3% zzgl. 20% Ust.
Kaufpreis	780.000 €



INSIDE 96
BÜRO FÜR URBANE LEBENSRÄUME



Durch professionelle Projektentwicklung möchten wir Visionen verwirklichen und Gebäude schaffen, die nach vielen Jahren noch Wert und Gültigkeit besitzen. Die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien sowie die Neukonzipierung ist ein wichtiger Aspekt unserer Firmenphilosophie. Wir wollen ständig auf dem neuesten Stand der Technik bauen, im Einklang mit ökologischen und ökonomischen Bedürfnissen und Erfordernissen. Für nachhaltige Lösungen sind wir stets auf der Suche nach modernen Technologien und neuen Möglichkeiten.