

INSIDE96  
BÜRO FÜR URBANE LEBENSRAÜME

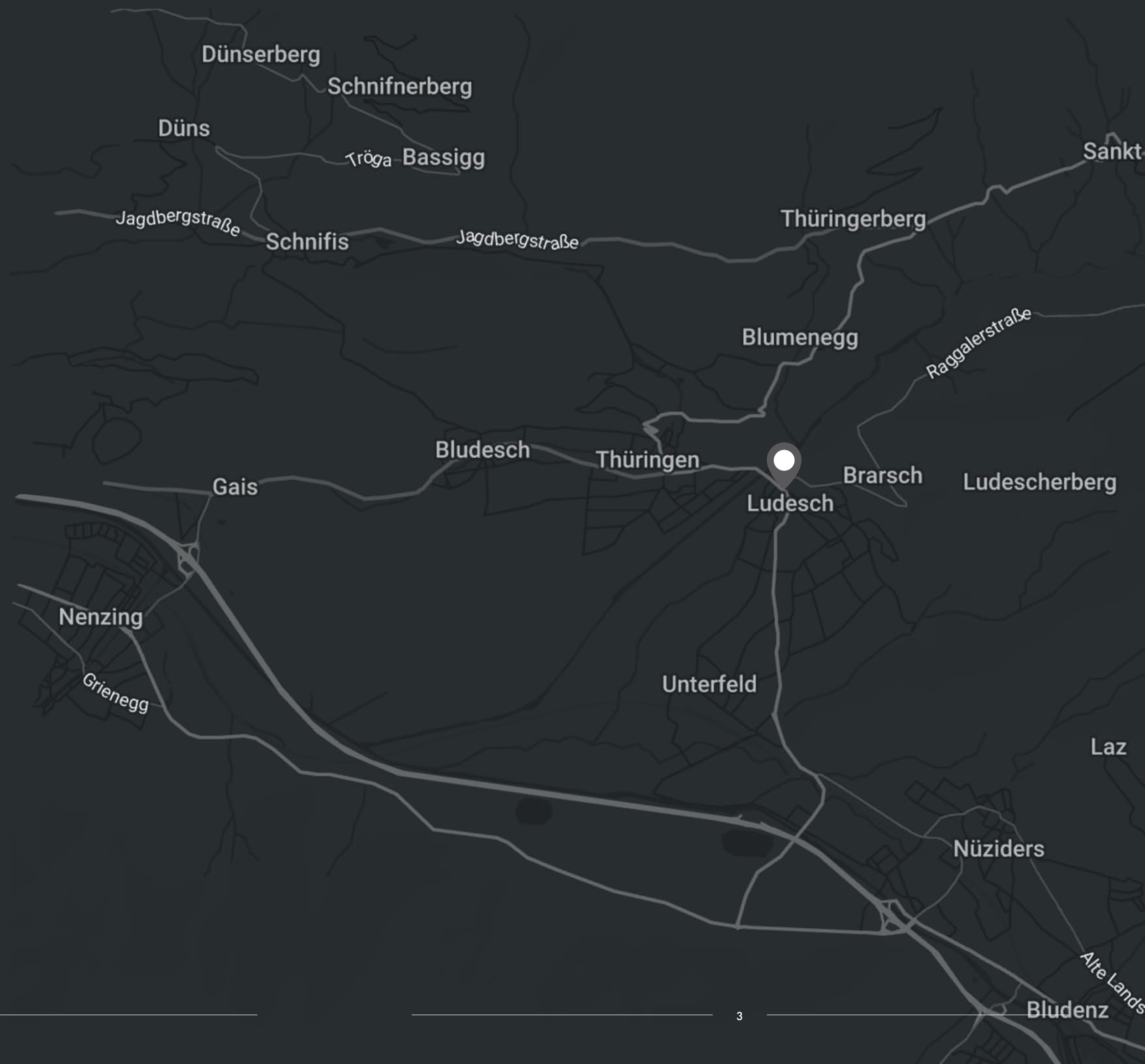
DORFSTRASSE 5

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 DORFSTRAÙE 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 Vorzüge 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.





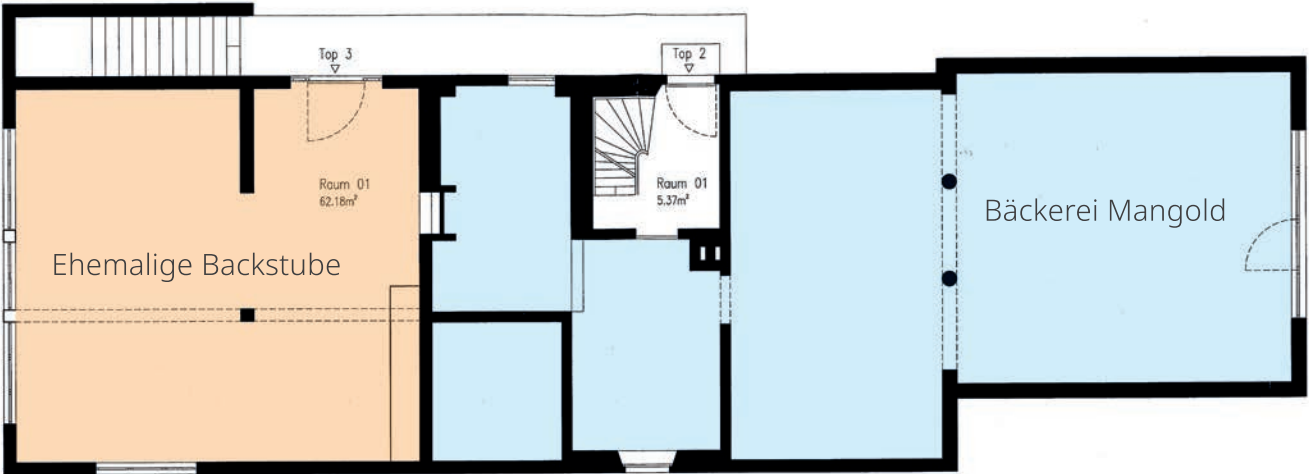
# DAS POTENZIAL

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



<b>TOP 2</b>	<b>TOP 3</b>
Raum 01 5,37m²	Raum 01 62,18m²
Gesamtmietafläche Top 2	Gesamtmietafläche Top 3
Erdgeschoss: 5,37m²	Erdgeschoss: 62,18m²



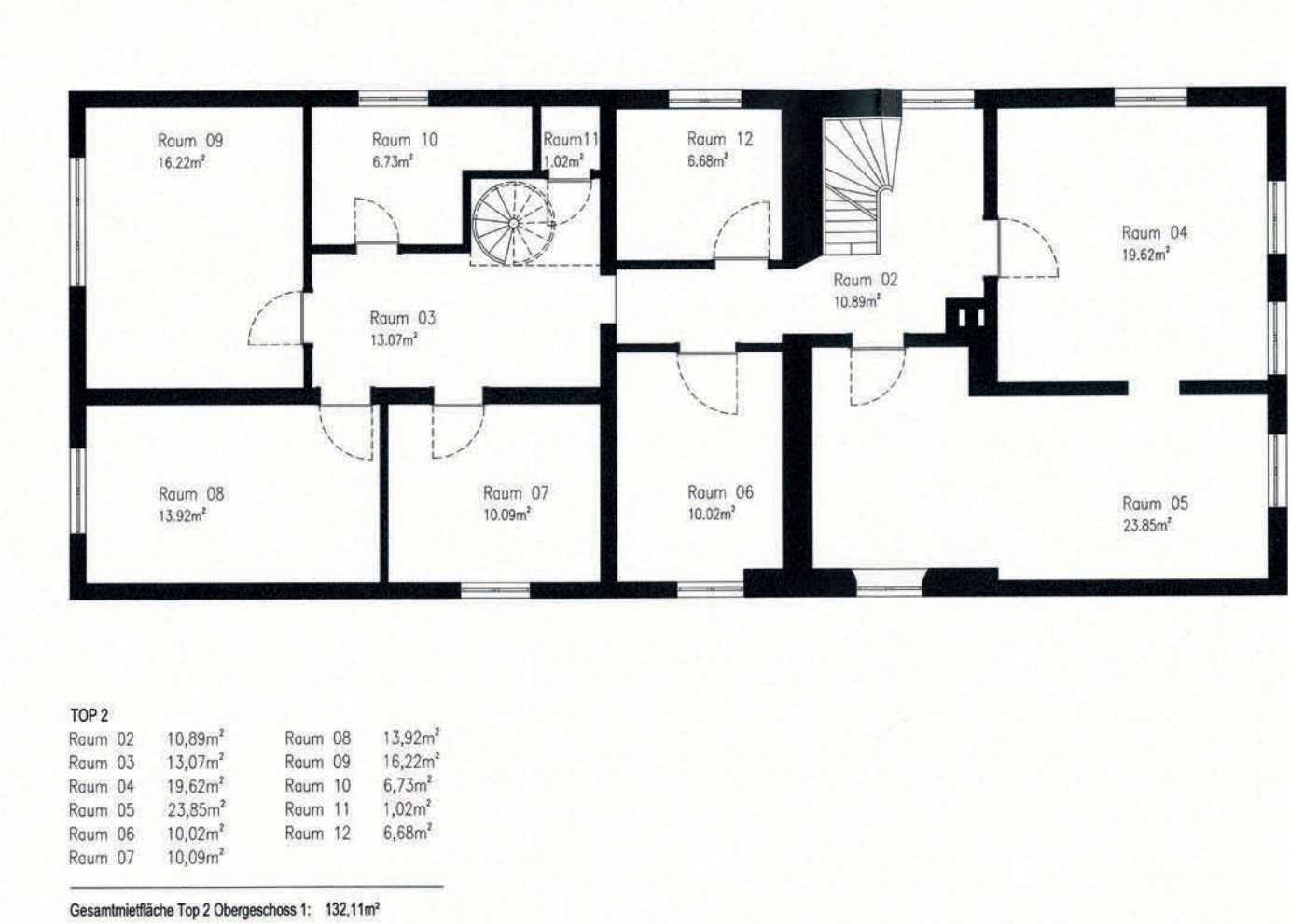


# OBERGESCHOSS MIT ZUKUNFTSPERSPEKTIVE

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



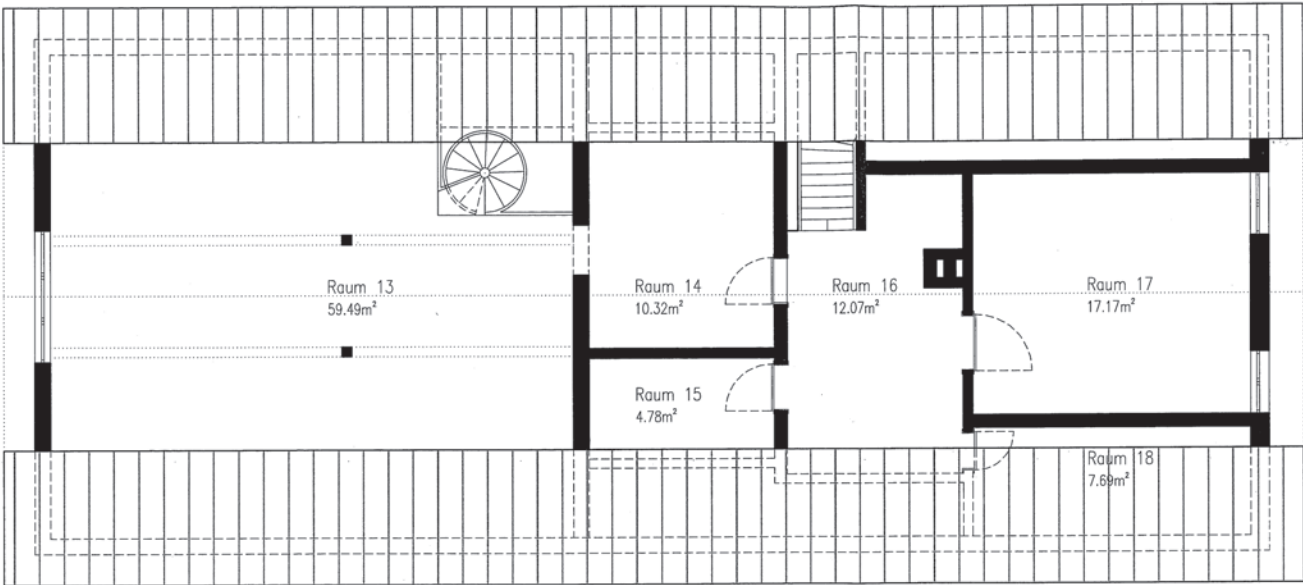


# AUSGEBAUT UND AUSBAUFÄHIG

Mit rund 111,52 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Raum 16	12,07m <sup>2</sup>
Raum 14	10,32m <sup>2</sup>	Raum 17	17,17m <sup>2</sup>
Raum 15	4,78m <sup>2</sup>	Raum 18	7,69m <sup>2</sup>

Gesamtmietsfläche Top 2 Dachgeschoss: 111,52m<sup>2</sup>

TOP 2 GESAMT	
Gesamtmietsfläche Erdgeschoss	5,37m <sup>2</sup>
Gesamtmietsfläche Obergeschoss	132,11m <sup>2</sup>
Gesamtmietsfläche Dachgeschoss	111,52m <sup>2</sup>

Gesamtmietsfläche Top 2: 249m<sup>2</sup>

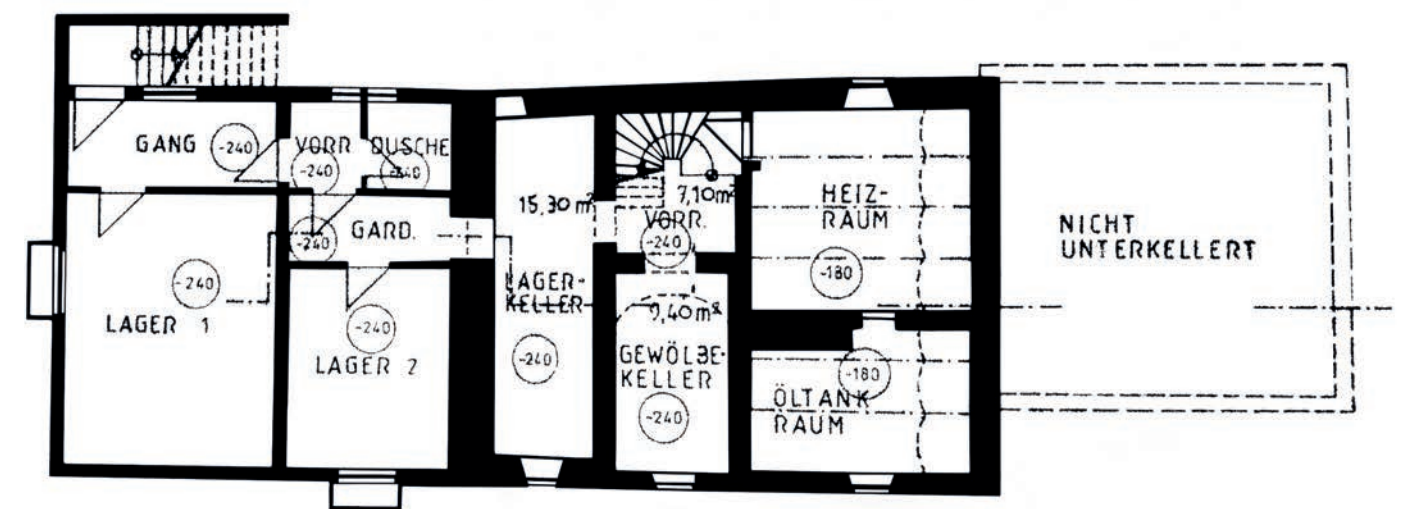


## MEHR ALS NUR EIN KELLER

Die großzügigen Kellerflächen dieser Liegenschaft bieten weit mehr als nur Stauraum. Neben einem Duschaum 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.

## GRUNDRISS KELLER





# FAKTEN

Objektart	Wohn- und Geschäfts- haus
Gesamtfläche	ca. 310 m²
Grundstücksfläche	ca. 1108 m²
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 €







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.