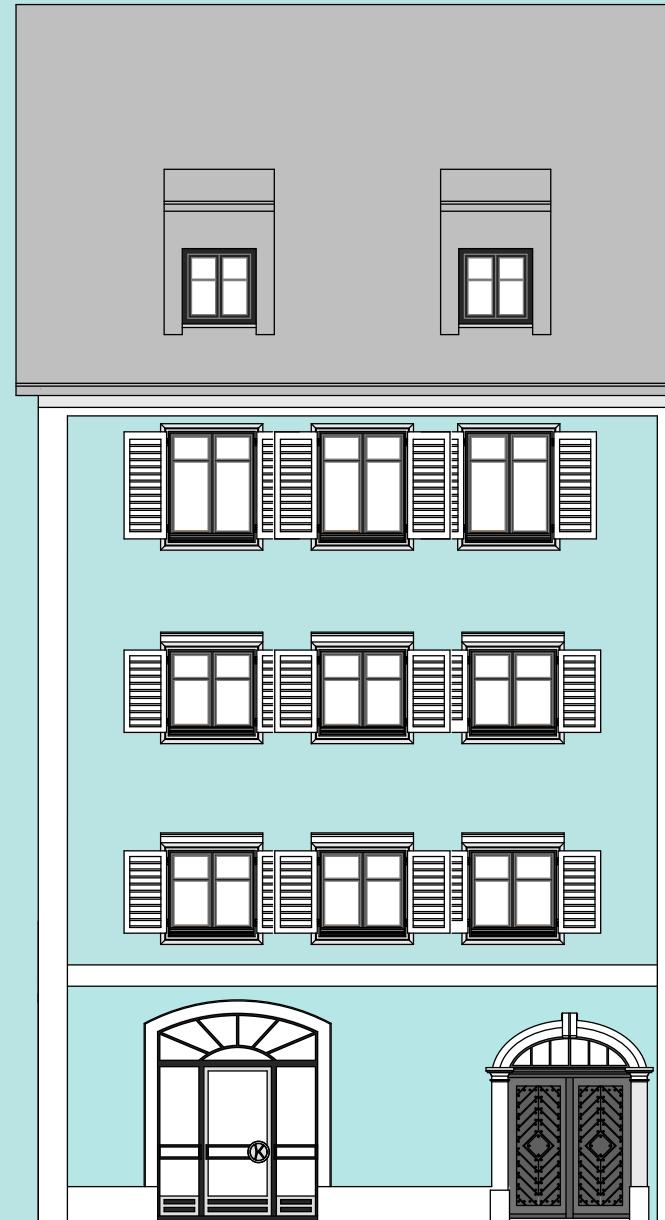


KLIENHAUS



ZINSHAUS IM HERZEN VON FELDKIRCH

Zum Verkauf steht ein vollsanierter Zinshaus in bester Innenstadtlage von Feldkirch, nur wenige Schritte von sämtlicher Infrastruktur entfernt. Die Liegenschaft befindet sich in der Gymnasiumgasse und überzeugt durch ihre zentrale, gut frequentierte Lage sowie die unmittelbare Nähe zu Liechtenstein – ein klarer Standortvorteil mit dauerhaft hoher Nachfrage.

Das historische Stadthaus steht unter Denkmalschutz und wurde im Jahr 2017 umfassend saniert. Für Anleger ergibt sich daraus ein wesentlicher steuerlicher Vorteil durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich technisch wie optisch in sehr gutem Zustand und bietet eine stabile, langfristig ausgerichtete Investmentbasis.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten mit 2- bis 3-Zimmer-Grundrissen sowie eine vermietete Geschäftsfläche im Erdgeschoss inklusive Lagerraum. Alle Einheiten sind voll vermietet. Im Geschäftslokal ist das Café Momo angesiedelt, ein etabliertes und sehr gut frequentiertes Café mit stabilem laufendem Betrieb. Ergänzend steht ein großzügiger Kellerbereich zur Verfügung. Ein Personenlift erschließt sämtliche Stockwerke des Hauses und sorgt für komfortable Erreichbarkeit aller Einheiten.

Die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet, verfügen über elegante Parkettböden, moderne Küchen und werden über eine zentrale Gasheizung beheizt. Zwei Garagenplätze runden das Angebot ab.

Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 382 m², die Geschäftsfläche inklusive Lagerraum 63 m² und 80 m² Kellergewölbe. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf rund € 7.593,88 monatlich, was einer Mietrendite von ca. 3,0 % entspricht. Durch die Vollvermietung sind sofortige, gesicherte Erträge gewährleistet.

Dank massiver Bauweise, abgeschlossener Sanierung, zentraler Lage und Denkmalschutzstatus handelt es sich um eine wertstabile Anlage mit attraktivem Rendite-/Risikoprofil. Das Objekt eignet sich ideal für Anleger, die auf nachhaltige Erträge, steuerliche Optimierung und eine sichere Innenstadtlage setzen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Alex Rosenberger gerne zur Verfügung.



ROSENBERGER
IMMOBILIEN

ROSENBERGER Immobilien GmbH
ROSENBERGER Alex
Staatl. geprüfter Immobilienmakler

+43 (0) 699 11 777 505
office@rosenberger.immo

Drevesstraße 2
6800 Feldkirch

www.rosenberger.immo

GYMNASIUMGASSE 6 | 6800 FELDKIRCH

Investment - Highlights

Vollsanierter, denkmalgeschütztes Zinshaus
Beste Innenstadtlage, grenznah zu Liechtenstein
Ca. 3 % Mietrendite, voll vermietet
5 Wohneinheiten (2-3 Zimmer) und vermietete Geschäftsfläche
Personenlift in alle Stockwerke
Etablierter Gewerbemietner im Erdgeschoss
Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und neuen Küchen
Moderne Gas-Zentralheizung
Wertstabile Kapitalanlage mit steuerlichen Vorteilen durch Denkmalschutz

Eckdaten

Adresse	Gymnasiumgasse 6 6800 Feldkirch
Saniert	2017
Wohnfläche gesamt	ca 381,80 m ²
Geschäftslokal	ca 63,40 m ²
Kellergewölbe	ca 80 m ²
Garage	ca 19 m ²

Flächen

Einheit	Mietfläche	Terrasse
Top 6	ca 59,60 m ²	ca 4,10 m ²
Top 5	ca 84,50 m ²	ca 31,10 m ²
Top 4	ca 109,90 m ²	ca 25,30 m ²
Top 3	ca 56,60 m ²	
Top 2	ca 71,20 m ²	
Top 1	ca 63,40 m ²	
Keller	ca 80,00 m ²	
Garage	ca 19,00 m ²	
Gesamt	ca 544,20 m²	ca 60,50 m²



ROSENBERGER
IMMOBILIEN

ROSENBERGER Immobilien GmbH
ROSENBERGER Alex
Staatl. geprüfter Immobilienmakler

+43 (0) 699 11 777 505
office@rosenberger.immo

Drevesstraße 2
6800 Feldkirch

www.rosenberger.immo



R



R

R

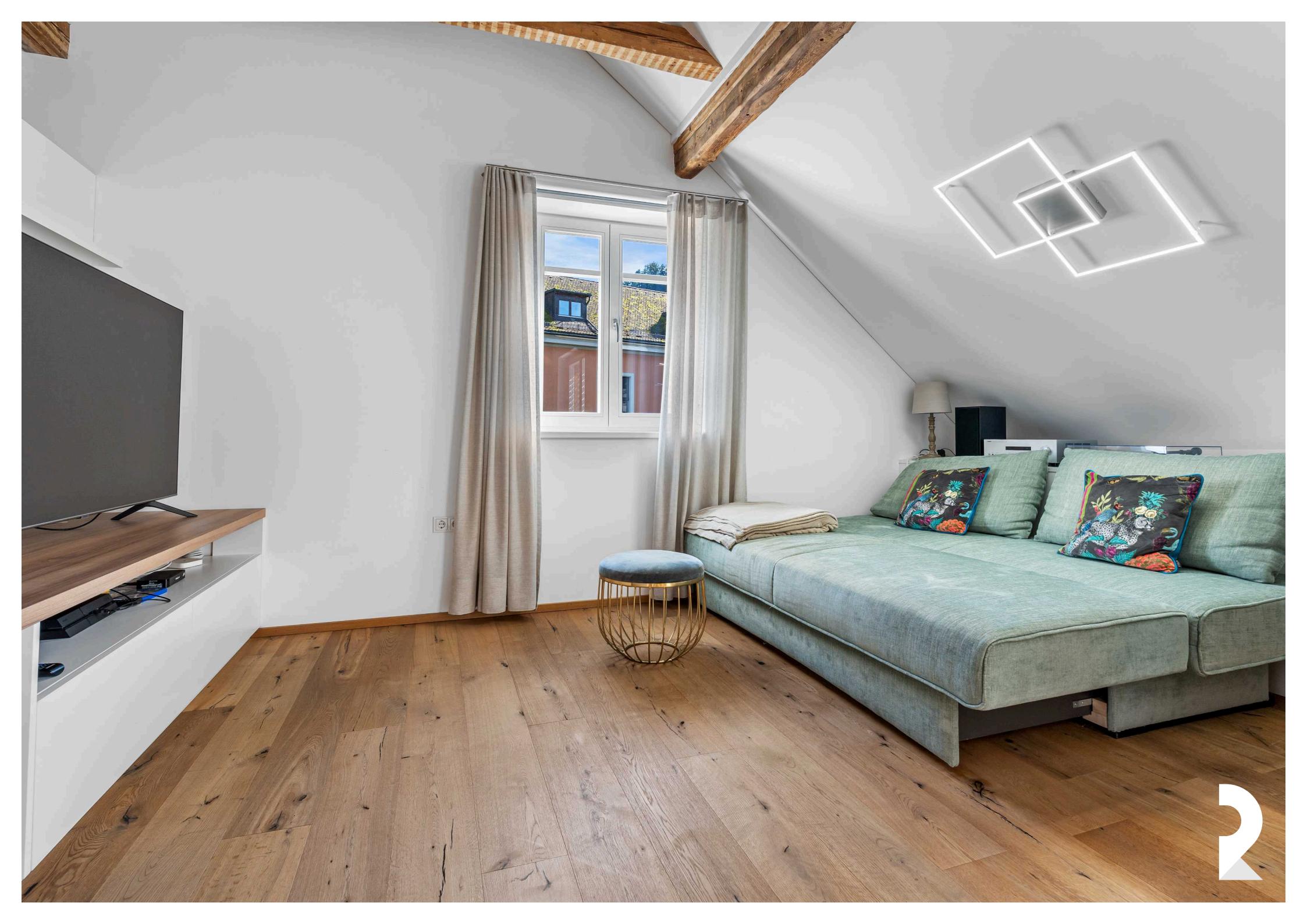




R



R



R



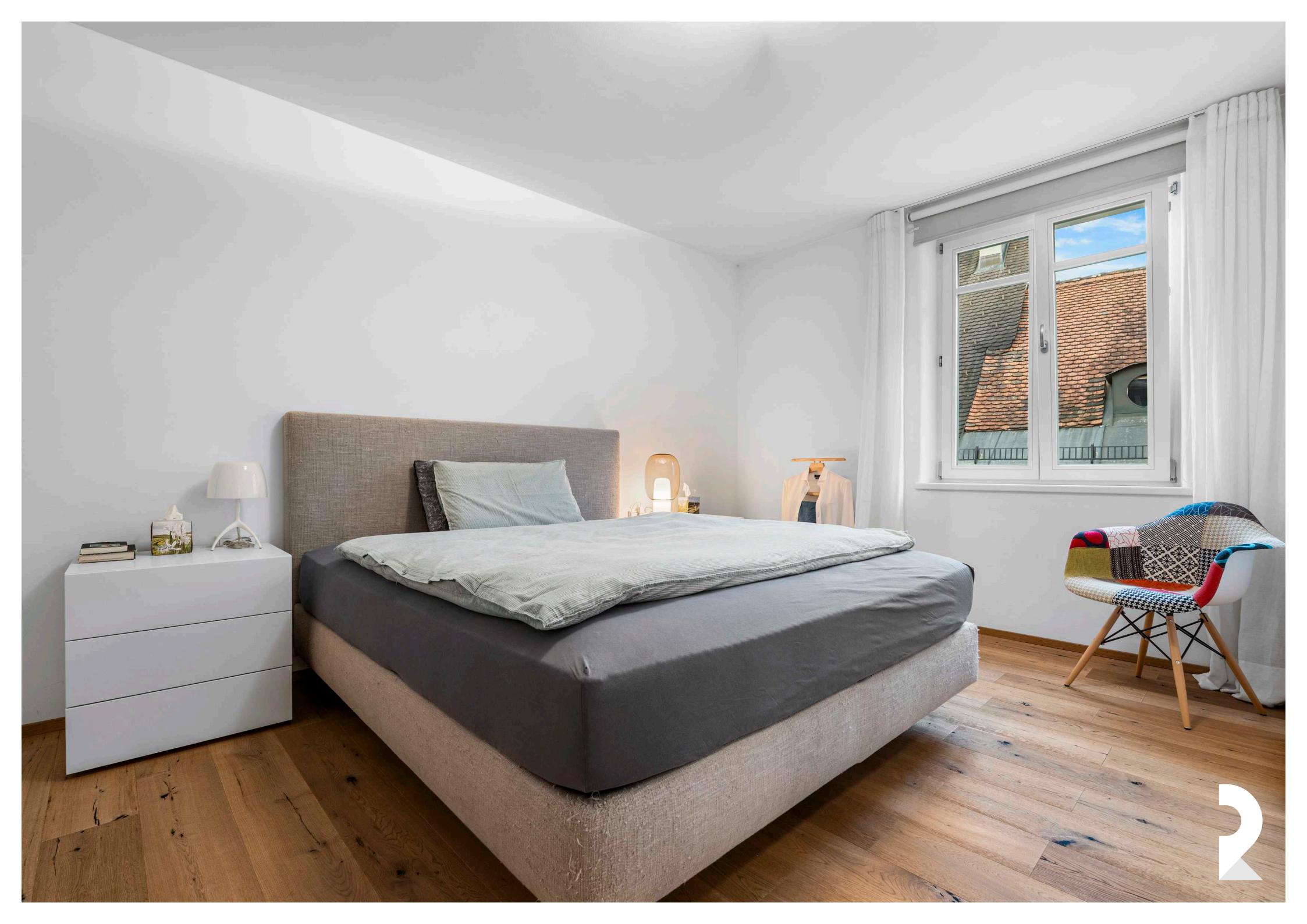




R

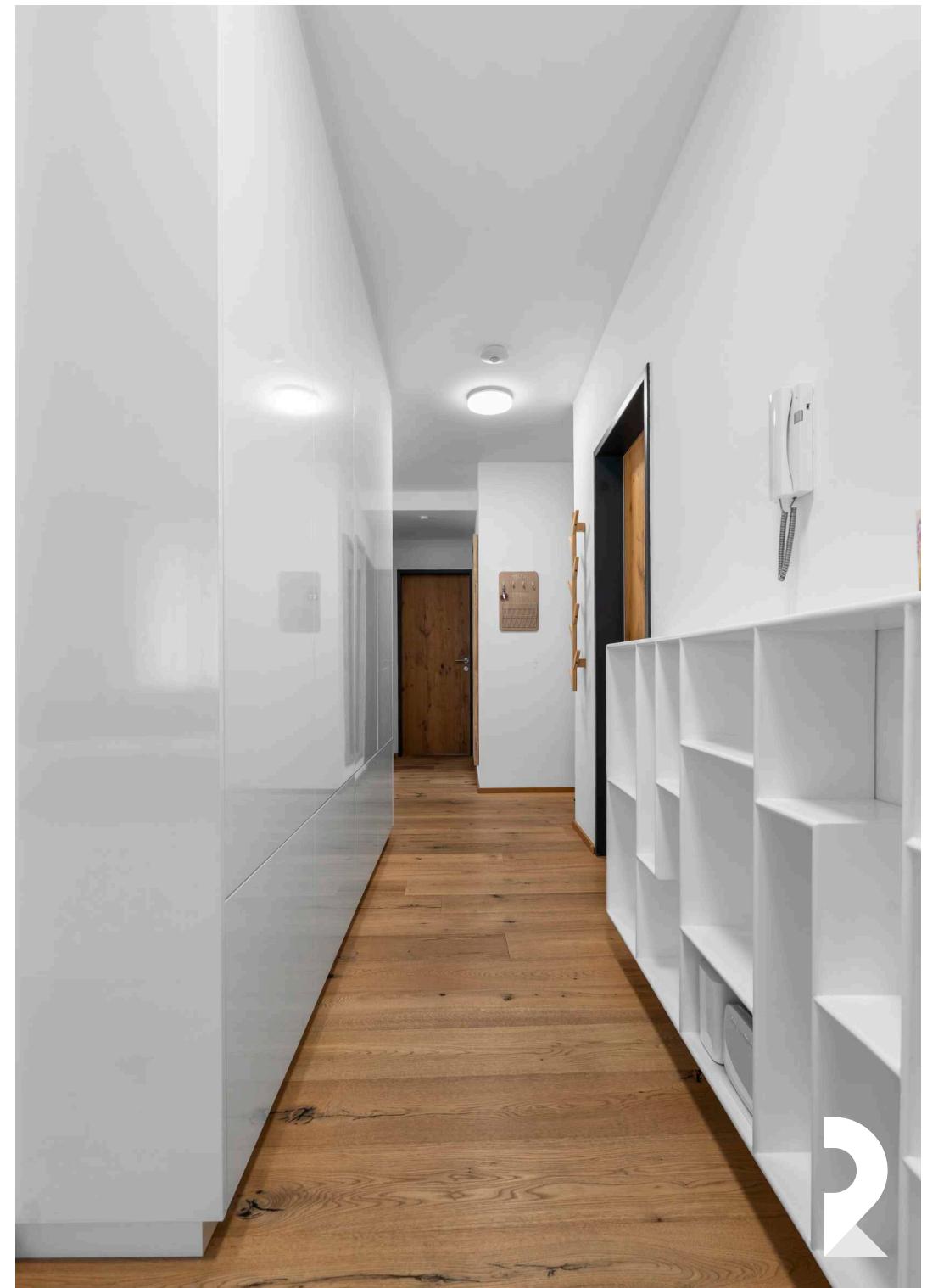
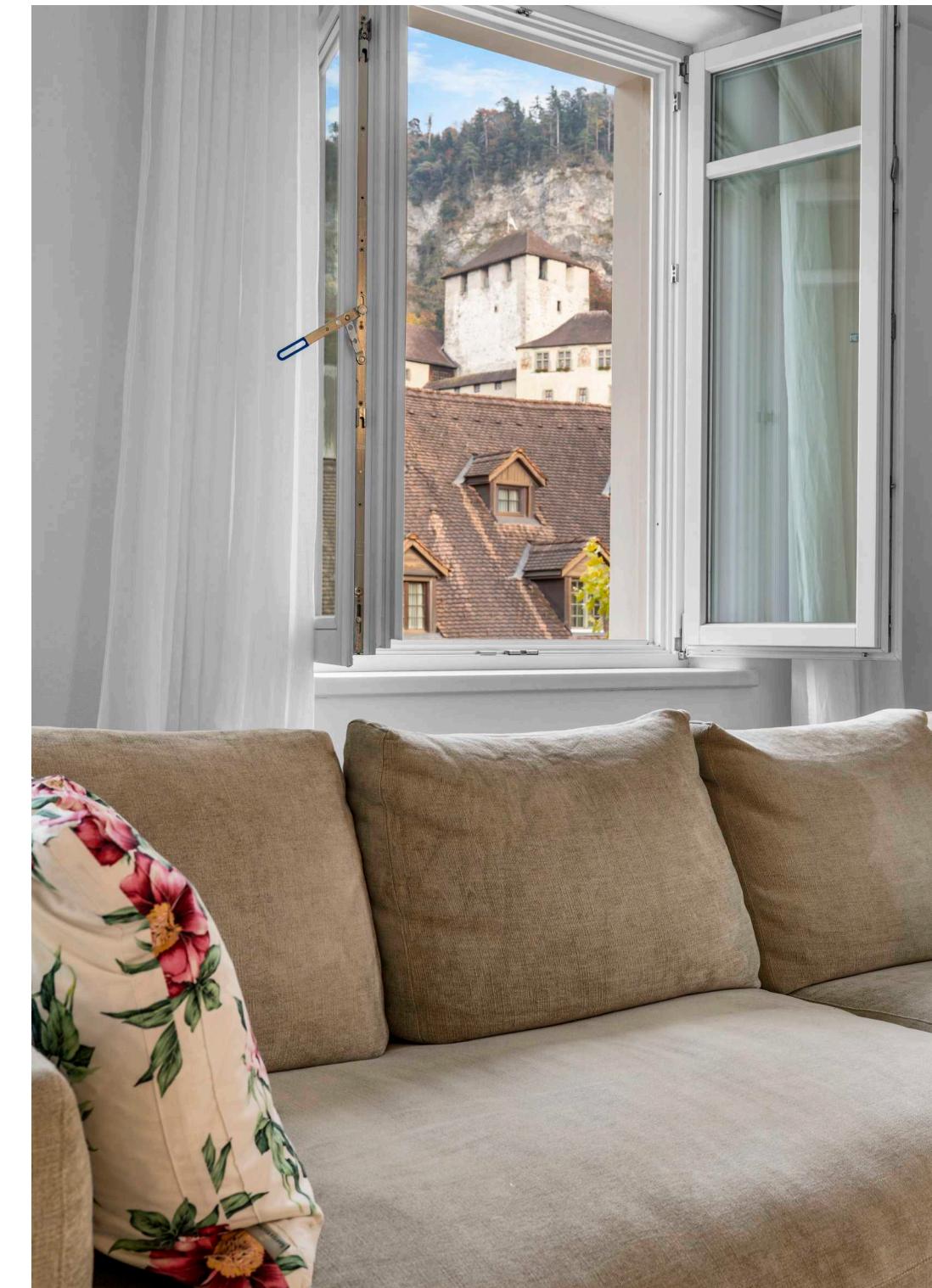
R

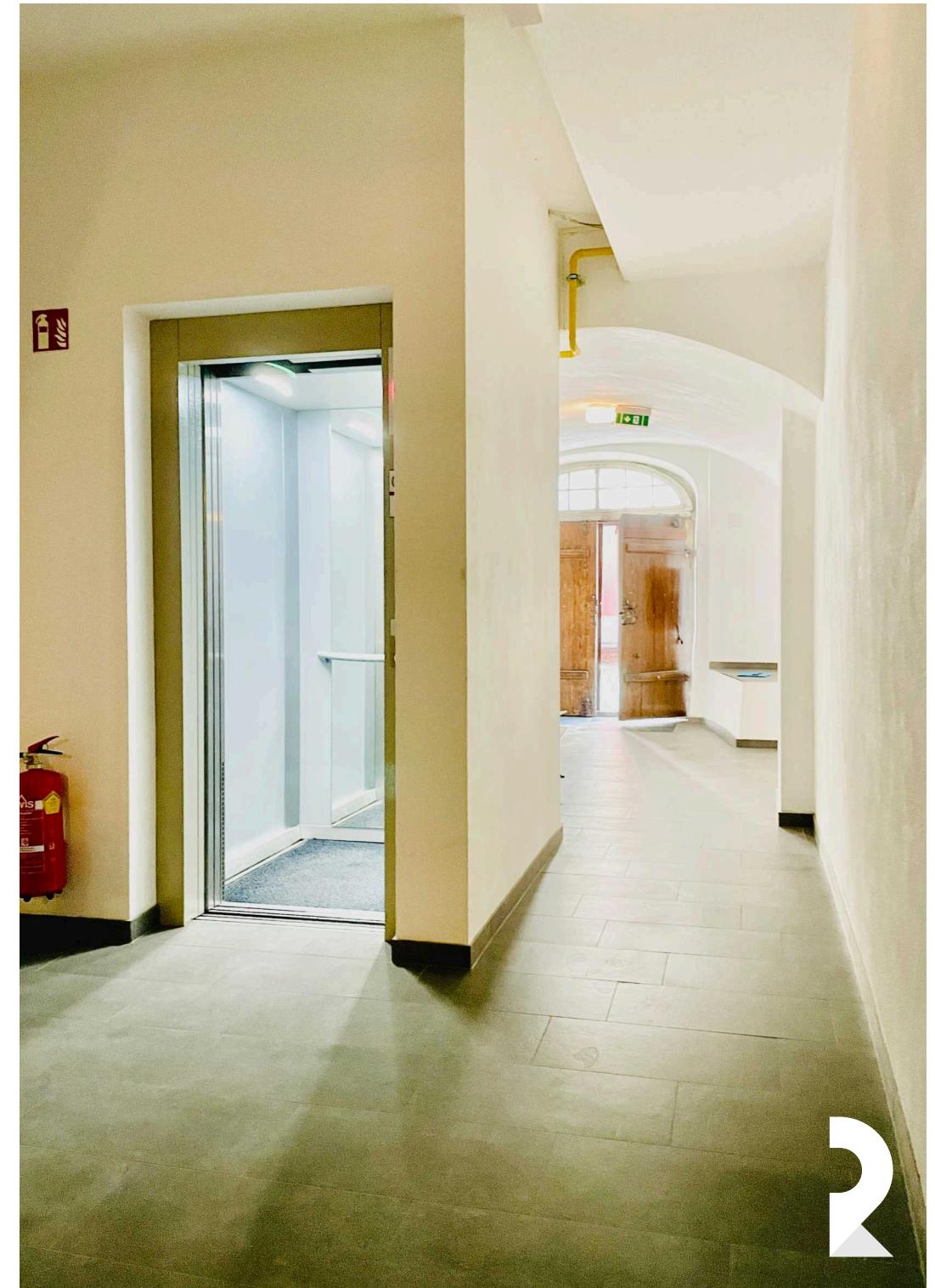




R

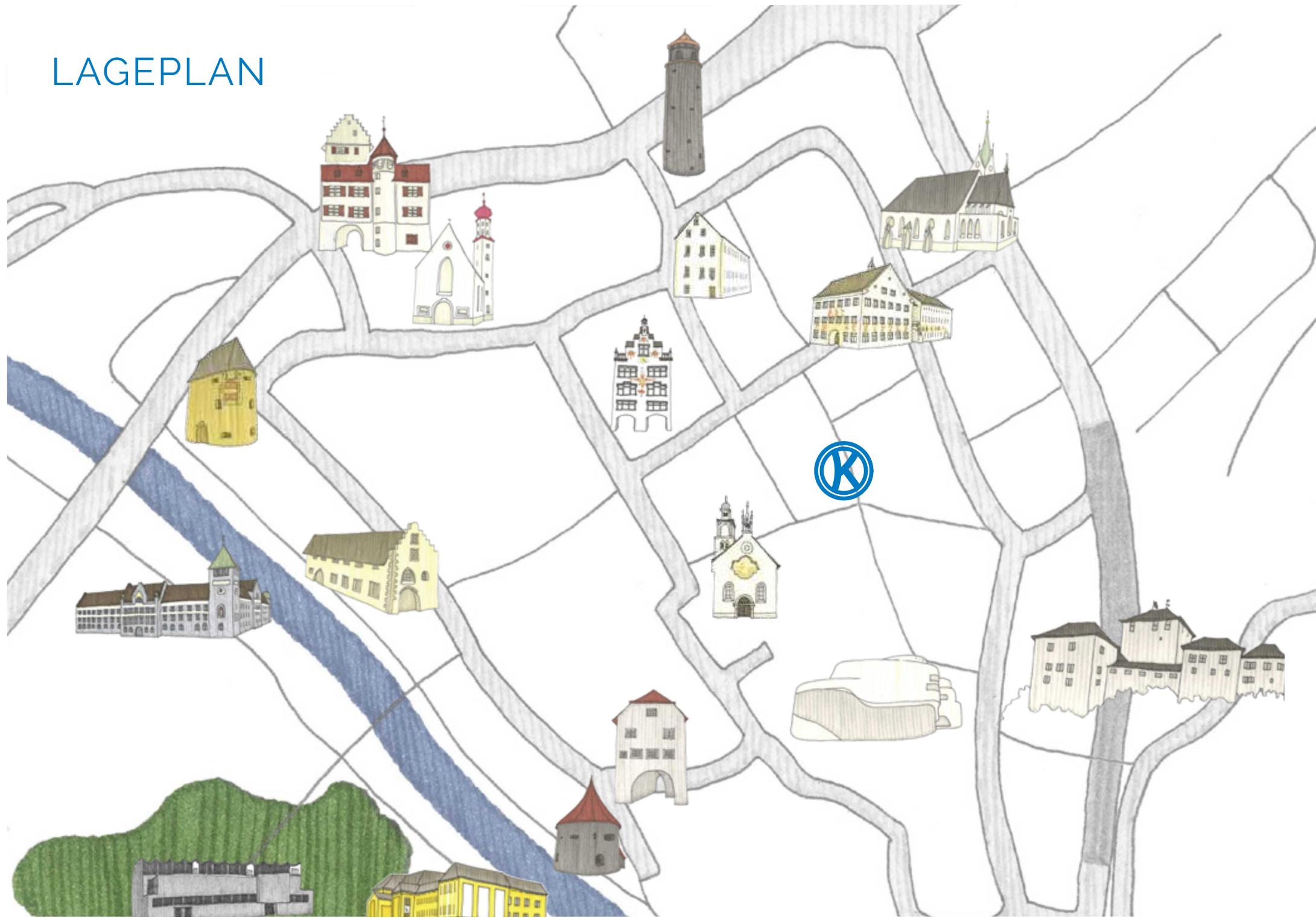








LAGEPLAN





R

