

## Tolle 3-Zimmerwohnung mit Balkon direkt an der Ache in Bregenz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Philipp Bachmann  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Eichenstrasse 47d, 6922 Wolfurt  
E-Mail: philipp.bachmann@lwz-vorarlberg.at

Erholsames Wohnen an der Bregenzer Ach!

Diese schöne 3-Zimmerwohnung, welche sich in der Wälderstraße befindet, liegt in einer sehr ruhigen und idyllischen Wohngegend. Das Objekt punktet mit einer super Lage und Infrastruktur. Die Immobilie vermittelt eine angenehme Atmosphäre und bietet von ihrem Balkon einen wunderbaren Ausblick ins Grüne, worauf Sie etliche Sonnenstunden genießen können. Außerdem bietet sich die Bregenzer Ach ideal für sämtliche Freizeitaktivitäten wie beispielsweise Radfahren oder Joggen an.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Gang
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer
- Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche
- Balkon

Die Wohnung besticht sowohl mit pflegeleichten Fliesen in den größten Teilen der Wohnung, als auch mit schönem Parkettboden in den großzügigen Schlafzimmern. Zu diesem Wohlfühlklima trägt das moderne Bad, welches eine Badewanne und eine separate Dusche besitzt, erheblich bei. Auch die Einbauküche, die mit Top Geräten ausgestattet ist, lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Der Lift welcher von der Tiefgarage bis direkt vor die Wohnungstüre führt, lässt das Schleppen der Einkäufe zum Kinderspiel werden.

Ein geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Zwei Tiefgaragenplätze sind entweder für die eigenen Fahrzeuge oder Besucher im Mietpreis inkludiert.

Ein Grundrissdaten und Energieausweis liegen vor, sind jedoch auf Anfrage.

Am besten machen Sie sich selbst ein Bild dieser tollen Liegenschaft und melden sich für einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Kaution: 3 BMM

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Wälderstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	231270		
<b>Wohnfläche</b>	76 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3	<b>Anzahl Stockwerke</b>	2
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Baujahr</b>	2005
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Balkon</b>	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	6,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Pellets
<b>Verfügbar ab</b>	01.02.2024	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	49,7 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,94 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.395
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 3.746
Kaution	€ 30.012