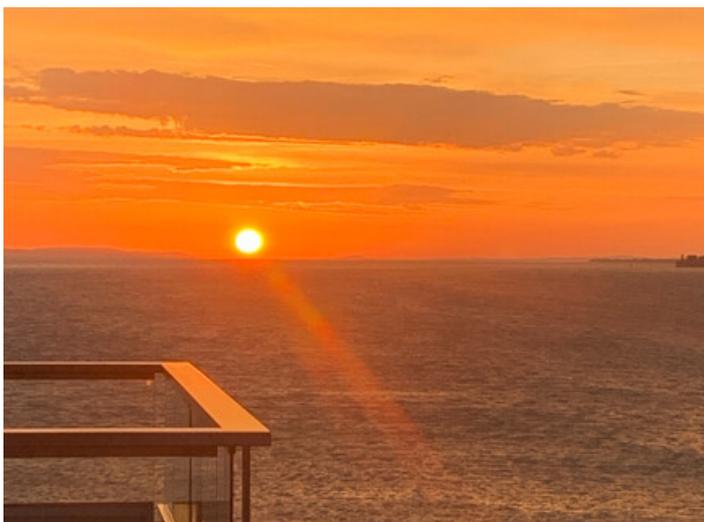


**Wohnen direkt am Bodensee**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Markus Maier  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a, 6890 Lustenau  
Telefon: 0043 5577 93080  
Mobile: 0043 676 843115204  
E-Mail: m.maier@ah.at

Wohnen in der begehrtesten Lage in Bregenz/Lochau. Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss bietet einen einzigartigen Blick auf den See, die Schweizer Berge, Bregenz und Lindau. Auf über 120 Quadratmetern finden eine neue Küche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro, drei Abstellräume sowie zwei Balkone Platz. Ein neues Badezimmer mit Wanne und ein separates WC runden das Raumangebot ab. Der Wohnbereich besticht durch originalen Parkettboden und Midcentury-Flügeltüren, die ins Wohn- und Esszimmer führen.

**Lage:**

Die Wohnung liegt am bewaldeten Westhang des Pfänderstocks und bietet frische Luft und Annehmlichkeiten wie Strandzugang, Radwege und öffentliche Verkehrsanbindungen. Ideal für Sportler mit zahlreichen Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Radfahren und Wandern in der Nähe. Die Wohnung ist auch für Kulturinteressierte attraktiv, nahe den Bregenzer Festspielen und dem Kunsthaus Bregenz gelegen.

|   |   |                  |                     |
|---|---|------------------|---------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Lochau, Bregenzer Strasse |                  |                     |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 256373  |                  |                     |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 122.2 m <sup>2</sup>                          | <b>Zimmer</b>    | 4                   |
| <b>Anzahl Stockwerke</b>                  | 6   | <b>Bautyp</b>    | Gebraucht           |
| <b>Baujahr</b>                            | 1965  | <b>Objektart</b> | Wohnung             |
| <b>Objektyp</b>                           | Allgemein                                     | <b>Terrasse</b>  | 9,61 m <sup>2</sup> |

|   |                            |   |           |
|---|----------------------------|---|-----------|
| <b>Keller</b>                               | 4,20 m <sup>2</sup>        | <b>Fahrradraum</b>  | Vorhanden |
| <b>Heizung</b>                              | Gas, Zentralheizung        | <b>Verfügbar ab</b>                                       | Ab sofort |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 64.00 kwh/m <sup>2</sup> a | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | C         |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.61 kwh/m <sup>2</sup> a  | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | C         |
| <b>Externe ID</b>                           | Andreas_Hoferah-immo-1163  |   |           |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | Preis auf Anfrage  |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 434  |
| Erklärung Kosten            | + 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich. |