



zur Anzeige

## Moderne Terrassenwohnung am Pfänderhang!



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Thomas Karg

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

Telefon: +43 5574 54 325 - 13

Mobile: -

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

### Moderne Terrassenwohnung am Pfänderhang!

Architektur Baumschlager Hutter Partners

- Luxuriöser Innenausbau
- Eichenparkett geölt

Küche mit Edelstahl-Oberflächen, Gaggenau Küchengeräte

- Attraktive Raumhöhe
- Nasszellen in Stein (Ceppo di Gre)

Große private Terrasse (Kalksteinbelag) mit Seeblick

- Aufzug

Separater, privater Waschraum mit eigenem Waschvollautomat und Wäschetrockner

Tiefgarage (mit E-Lademöglichkeit)

- Kellerabteil, ca. 18 m<sup>2</sup>

Modernes Sicherheits- und Alarmsystem

Integrierte Innen- und Aussenbeleuchtung

Leistungsfähige digitale Vernetzung, Mobile Steuerung der Haustechnik

- Gartenzugang, Grillplatz

Die gegenständliche Mietwohnung liegt im EG und verfügt über eine überdachte süd-westseitige Sonnenterrasse und große Fenster- bzw. Schiebetüren zum Bodensee, welche die Terrasse zum integralen Bestandteil der Wohnung werden lassen. Modernes, hochwertiges Küchendesign mit Edelstahloberflächen Gaggenau-Küchengeräten und großzügige Einbauschränke und Garderoben komplettieren die Innenausstattung. Die Nasszellen sind in Naturstein (Ceppo di Gre) ausgeführt. Lage: Das Bodenseeufer ist in 3 min (300m) zu Fuß erreichbar, ein Kindergarten befindet sich in 200m Entfernung, Schulen sind in weniger als 10 min zu Fuß erreichbar. Das Zentrum von Bregenz mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kultureinrichtungen befindet sich in Gehdistanz. Das Wohnhaus liegt an verkehrsrühiger Lage am Waldrand und ist umgeben von Natur und Wanderwegen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <3.500m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

## Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

## Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

## Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lage:

Der Lochauer Pfänderhang gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in Vorarlberg und am Bodensee. Schon an seinem Fuß bieten sich die schönsten Ausblicke. Das Gemeindegebiet Lochau, liegt am Stadtrand von Bregenz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten, Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Banken, Gastronomie sowie der Ortskern von Bregenz sind mit dem Auto in 2-3 Minuten und zu Fuß in 8-10 Minuten erreichbar. Die beliebte Fußgängerzone von Bregenz mit zahlreichen Cafés und Restaurants liegt in 1.2 km Entfernung. Der Ortskern von Lochau ist sowie die Autobahnzufahrten Lochau und Bregenz sind nur wenige Minuten entfernt.

Vorarlberg mit der Bodenseeregion bietet beste Lebensqualität und ist eine beliebte Ferienregion. Bekannte Skigebiete wie der Arlberg oder das Montafon, tausende Wanderwege, zahlreiche Golfplätze und der Bodensee ermöglichen verschiedenste Freizeitaktivitäten. Auch der Gaumengenuss und die Kultur kommen nicht zu kurz mit einer kaum zu überbietenden Zahl von Hauben-Restaurants oder beispielsweise den weltbekannten Bregenzer Festspiele.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
<b>Anzeigen ID</b>	261609		
<b>Wohnfläche</b>	72 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2.5
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2021	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Terrasse</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	18,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Per sofort	<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_650
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Gesamtbelastung € 1.750  
Netto-Kaltmiete € 1.400

Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 200
Mehrwertsteuer	€ 150
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.400
Kaution	€ 3.000
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.