

## Über den Dächern von Bregenz - Penthousewohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma, MBA

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Über den Dächern von Bregenz - Penthousewohnung

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2980038?accessKey=655c>

### Lage:

Erleben Sie die atemberaubende Schönheit des Bodensees hautnah - das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Bregenz. Von hier aus erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, den Bodensee, das Stadtzentrum, Nahversorger, Öffis und vieles mehr.

Die besondere Lage am Bodensee ist für Lageliebhaber besonders hervorzuheben, denn die Bodenseeregion gehört wohl zu den begehrtesten Wohnlagen in Vorarlberg. Der Autobahnanschluss ist in allen Richtungen wie Deutschland, Schweiz, Liechtenstein und Tirol nur wenige Minuten entfernt.

Die Bodenseeregion mit Vorarlberg bietet beste Lebensqualität und ist eine beliebte Ferienregion. Prominente Skigebiete wie der Arlberg oder der Bregenzerwald, unzählige Wanderwege, eine Vielzahl an Golfplätzen und der Bodensee ermöglichen verschiedenste Freizeitaktivitäten. Auch die Kultur und der Gaumengenuss kommen nicht zu kurz mit den weltbekannten Bregenzer Festspielen und einer beeindruckenden Anzahl von Hauben Restaurants.

### **Beschreibung:**

Willkommen über den Dächern von Bregenz!

Die Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss/Dachgeschoss und verfügt über ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich einer ca. 64 m<sup>2</sup> großen Terrassenfläche.

Betreten Sie dieses traumhafte Penthouse und lassen Sie sich von der Eleganz, die diese Immobilie bietet, verzaubern. Der Eingangsbereich führt Sie in einen hellen Flur, der zu den verschiedenen Räumen der Wohnung führt.

Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen den Blick auf die umliegende Berglandschaft.

Das Badezimmer besitzt eine Dusche, ein WC, einen Waschbecken Verbau sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zudem besitzt die Wohnung ein Gäste-WC inklusive Dusche.

Der offene Wohn-/Essbereich ist der perfekte Ort, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende mit der Familie zu verbringen. Die hochwertige Einbauküche bietet alle Annehmlichkeiten für leidenschaftliche Hobbyköche.

Besonders beeindruckend ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann. Hier können Sie die spektakuläre Aussicht in einer behaglichen Atmosphäre genießen.

Die Krönung dieses Angebots ist zweifellos die großzügige Terrasse. Von hier aus haben Sie einen unvergleichlichen Blick auf den Bodensee und die umliegende Landschaft. Hier können Sie sich in privater Atmosphäre entspannen, Grillabende veranstalten oder einfach die Sonne genießen.

## **Raumaufteilung:**

- Diele
- WC/Dusche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer/Büro
- großer & heller Wohn-/Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche
- Wintergarten
- Terrassenfläche

## **Sonstige Infos:**

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Ein Tiefgaragenparkplatz & ein Kellerabteil sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Der Personenaufzug endet auf der 12. Etage, von hier aus erreicht man über das Treppenhaus die 13. Etage.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine

unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2980038?accessKey=655c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.250m  
Klinik <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <4.750m  
Universität <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Heldendankstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	261883		
<b>Wohnfläche</b>	105 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4

<b>Baujahr</b>	1972	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Terrasse</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	51 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.79 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7578		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis	€ 649.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 220,95
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 107
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 118,99
Einmalkosten	€ 118,99
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.