



zur Anzeige

## Bregenz: Langen bei Bregenz: charmante 1-Zimmer-Wohnung ca. 28 m2, Balkon ca. 4,60 m2 - TOP 2



### Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo Sabine Tschütscher  
 Kontakt: Sabine Tschütscher  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
 Telefon: +43 664 14 57 050  
 Mobile: -  
 E-Mail: sabine.tschuetscher@tsimmo.at

## Charmante 1-Zimmer-Wohnung ca. 28 m2, Balkon ca. 4,60 m2 - TOP 2

Inmitten idyllischer Landwirtschaftsflächen, umgeben von Wiesen und Wäldern, erwartet Sie diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon mit Süd-West-Ausrichtung (ca. 4,6 m<sup>2</sup>). Ob als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz Ferienwidmung – diese Immobilie bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis in der Natur, kombiniert mit bester Erreichbarkeit von Stadt und See.

### Highlights der Lage

- **Naturparadies:** Genießen Sie Ruhe und Erholung inmitten unberührter Natur. Die Region lädt zum Wandern, Spazieren und Entdecken ein, z. B. auf drei über 1.000 Meter hohe Berge.
- **Nah an Bregenz und Bodensee:** In nur 15 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Bregenz, den Bodensee oder die berühmte Seebühne.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Zur Autobahnauffahrt Richtung Deutschland oder Tirol/Bludenz benötigen Sie ca. 13 Minuten.
- **Charakter der Region:** Langen wird oft dem malerischen Bregenzerwald zugerechnet und gehört zur beliebten Käsestraße.

### Wohnung im Überblick

- **Kompakt und durchdacht:** Ein helles Zimmer mit Küche-Ess-Wohn-Schlafbereich, einer praktischen Küche mit Herd und Backrohr sowie direktem Zugang zum Balkon.
- **Modernisiert:** Das Gebäude wurde zwischen 2017 und 2020 teilsaniert und ist mit Fernwärmeheizung (Radiatoren) ausgestattet.
- **Zubehör und Komfort:** Separates Bad mit Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss im Kellerbereich mit Zugang zum Trockenraum, Kellerabstellfläche sowie ein Allgemeinbereich für Wäschetrocknung.

## Hausanlage

### Technische Details:

- **Thermische Solaranlage:** Beide Gebäudeteile (1 und 2) sind mit einer thermischen Solaranlage ausgestattet. Diese dient primär der Warmwasserbereitung und sekundär der Raumheizung. Die Umschaltung erfolgt über einen gemeinsamen Boiler.
- **Photovoltaikanlage:** Das integrierte Photovoltaiksystem erzeugt jährlich 9.304 kWh Strom, was zur Energieeffizienz der Anlage beiträgt.

## Vielfältige Kaufoptionen

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung Top 2 mit Balkon können Sie erwerben:

- **Top 2** und Top 3: 1-Zimmer-Wohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss.
- Top 5 und Top 6: 1-Zimmer-Wohnungen befinden sich im 2. Obergeschoss.
- Hinweis: Top 2 und 3 sowie Top 5 und 6 sind gespiegelt ausgeführt – die Grundrisse orientieren sich jedoch am beschriebenen Stil (siehe Plan).
- Sie sind über das Treppenhaus oder die Hebe-Liftnanlage erreichbar. Der Kellerbereich ist über das Stiegenhaus erreichbar.

## Rechtliches und Kaufbedingungen

Grundbuchseintragung (1,1 %) könnte eine **temporäre Gebührenbefreiung** beim Erwerb von Wohnraum greifen – prüfen Sie gerne individuell die Voraussetzungen.

### Kaufpreis zuzüglich:

Provision (3,6 % inkl. 20 % Ust) vom Kaufpreis

Vertragserrichtungskosten bereits inkludiert,

zzgl. Pauschale Barauslagen ca. € 300,00

Grunderwerbsteuer (3,5 %) und

Grundbuchseintragung (1,1 %) hier könnte eine **temporäre Gebührenbefreiung** beim Erwerb von Wohnraum greifen – prüfen Sie gerne individuell die Voraussetzungen.

### Ihr Rückzugsort wartet!

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Ob Sie eine Ferienwohnung suchen oder einen dauerhaften Wohnsitz – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

### Weitere Möglichkeiten auf dieser Liegenschaft

Zusätzlich zu dieser Wohnung werden separat weitere Immobilien auf diesem Grundstück angeboten, darunter:

- Weitere Wohnungen 2 und 3 Zimmer Wohnungen ca. 50 bis ca. 70 m2
- Wohnhaus mit ca. 200 m2 mit Balkon und Gartenanteil, Flexibles Heizsystem Fernwärmeheizung - Kachelofen
- Stall und Werkstatt
- Garage
- Gartenhaus
- Gartenflächen
- Grundstück ca. 530 m2 Bau-Erwartungsland

Gerne informieren wir Sie über Details zu diesen Objekten in einem persönlichen Gespräch.

**Bitte beachten Sie**, dass wir auf Wunsch des Eigentümers Detailinformationen nur an Interessenten weitergeben, die sich persönlich melden und uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten zur Verfügung stellen.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz,		
<b>Anzeigen ID</b>	261964	<b>Zimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	28 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Etage</b>	EG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Heizung</b>	Holz, Solar, Fernwärme, Zentralheizung
<b>Balkon</b>	4,60 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Verfügbar ab</b>	2025 nach Absprache	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	122 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Externe ID</b>	383243_7488/122
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.42 kwh/m <sup>2</sup> a		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Kaufpreis	€ 105.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 130
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.