

## Atemberaubender Seeblick: Exklusive 2-Zimmer-Terrassenwohnung in Lochau zu vermieten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Firma:                             | Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH |
| Kontakt:                           | Carina Scheiber                    |
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Am Garnmarkt 3<br>6840 Gotzis      |
| Telefon:                           | 05523 53 156                       |
| Mobile:                            | -                                  |
| E-Mail:                            | makler@mag-kofler.at               |

### Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Seeblick und stilvollem Wohnkomfort am Kaiserstrand in Lochau

Diese hinreißende 2-Zimmerwohnung bietet Ihnen modernes Wohnen in einer der schönsten Lagen am Bodensee. Auf **61,90 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Stil perfekt miteinander verbindet. Ein besonderes Highlight ist die **12,51 m<sup>2</sup> große Terrasse**, von der aus Sie einen traumhaften Blick auf den Bodensee genießen können. Ob entspannte Abende oder gesellige Stunden – hier wird jeder Moment zu einem Erlebnis. Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die moderne Küche und das elegante Badezimmer mit stilvollen Möbeln bieten Ihnen höchsten Komfort. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktisches Kellerabteil, sodass Ihre Wohnfläche optimal genutzt werden kann. Alles wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, um Ihnen die höchste Wohnqualität zu bieten. Leben Sie, wo andere Urlaub machen – in dieser Wohnung am begehrten Kaiserstrand, wo Sie Ruhe, eine atemberaubende Aussicht und die Nähe zum See gleichermaßen genießen können.

Eingeteilt ist die Wohnung wie folgt:

- Eingangsbereich
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- schöne Terrasse mit einer Größe von 12,51 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

- Gäste WC

Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und bequem auf Ihrem zugeordneten Tiefgaragenplatz.

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil, welches mit ca. 4,18 m<sup>2</sup> genügend Stauraum bietet, zur Wohnung dazu.

Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

EUR 1.466,24 Mietzins Wohnung

EUR 154,41 Betriebskosten Wohnung

EUR 75,61 Heizkosten Wohnung

EUR 80,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 13,74 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

EUR 1.790,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

#### **Highlights:**

- Exklusive Lage am begehrten Kaiserstrand
- Traumhafter Seeblick
- Sonnige und zentrale Lage
- Weiter Blick über den See bis zu den Schweizer Alpen
- Optimale Verkehrsanbindung mit dem Bahnhof Lochau und der Autobahn A14
- hervorragendes Kulturangebot mit z.B. den Bregenzer Festspielen in der Nähe

#### **Besonderheiten:**

- hochwertige Ausstattung
- Integriertes Kühlsystem im Sommer mittels Fernkühlung
- elektrisch steuerbare Beschattung bei allen Fenstern
- unmittelbarer Zugang zum Bodensee

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

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 <675m  
Apotheke <275m  
Krankenhaus <900m  
Klinik <2.900m

### Kinder & Schulen

Schule <1.375m  
Kindergarten <800m  
Höhere Schule <1.400m  
Universität <2.875m

### Nahversorgung

Supermarkt <625m  
Bäckerei <1.450m  
Einkaufszentrum <2.700m

### Sonstige

Bank <600m  
Geldautomat <600m  
Post <725m  
Polizei <575m

### Verkehr

Bus <225m  
Autobahnanschluss <1.550m  
Bahnhof <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

|   |  |                              |                         |
|---|--|------------------------------|-------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Lochau, Am Kaiserstrand 12 |                              |                         |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 265987   |                              |                         |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 61 m <sup>2</sup>                              | <b>Zimmer</b>                | 2                       |
| <b>Etage</b>                              | 5  | <b>Baujahr</b>               | 2010                    |
| <b>Objektart</b>                          | Wohnung  | <b>Objekttyp</b>             | Terrassenwohnung        |
| <b>Badezimmer</b>                         | 1  | <b>Terrasse</b>              | 12,51 m <sup>2</sup>    |
| <b>Keller</b>                             | 4,18 m <sup>2</sup>                            | <b>Heizung</b>               | Erdwärme                |
| <b>Verfügbar ab</b>                       | 1. März 2025                                   | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b> | 27 kwh/m <sup>2</sup> a |

|   |                          |   |                                |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | <b>B</b>                 | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.72 kwh/m <sup>2</sup> a      |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | <b>A</b>                 | <b>Externe ID</b>                           | justimmo_228845_5781/931400017 |
| <b>Parkplatz:</b>   | (Tief-<br>)Garage<br>(1) |   |                                |

---

|                  |  |
|------------------|--|
| Gesamtbelastung  | € 1.790  |
| Netto-Kaltmiete  | € 1.790  |
| Kaution          | € 5.400  |
| Provision        | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Erklärung Kosten | Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie                 |