



zur Anzeige

Gepflegtes Reihenhaus in guter Lage



Kontaktinformationen

Name: Markus Dünser
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Wuhrbaumweg 48, 6900 Bregenz
Telefon: 06641110579
Mobile: 06641110579
E-Mail: markus@duenser-design.eu

Lage:

Die Reihenhausanlage liegt in Bregenz Vorkloster in einer ruhigen Wohnlage nahe dem Mehrerauerwald und nahe dem Bodensee. Zum Baden erreicht man den See mit dem Fahrrad in 5 Minuten.

Das Stadtzentrum ist mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar.

Es befinden sich in unmittelbarer Nähe mehrerer Schulen und Kindergärten.

Lebensmittelgeschäfte/Discounter /Apotheke und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Durch die Lage nahe der Bahnlinie ist der Bahnhof Riedenburg in 7 min. zu Fuß, der Hauptbahnhof in 15min zu Fuß erreichbar. Bushaltestellen sind 3 Gehminuten entfernt.

Die Anlage:

Das Haus Nr. 48 im südlichen Teil hat nur 6 Parteien und pflegt eine sehr gute Nachbarschaft.

Das Haus verfügt über einen Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnnutzfläche lt. Parifizierung von 128,42 m² (Wohnnutzfläche über 150 cm. 118,95 m²),

sowie einem Carportplatz und genügend weitere gemeinschaftliche Parkplätze.

Das Gebäude:

Das Gebäude befindet sich altersentsprechend in einem sehr guten Zustand, da mehrere Umbauten und Sanierungen durchgeführt wurden.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

1. Bad mit Fußbodenheizung und einer Walk In Dusche
2. Glasschiebetüre im Erdgeschoß zur Terrasse und Fußbodenheizung
3. Zimmertüren
4. Neue Gastherme und Boiler mit neuer Steuerung
5. In fast jedem Raum wurde die Beleuchtung auf LED umgestellt
6. Dachsanierung inkl. elektrischer Dachfenster
7. Fast alle Rolläden wurden erneuert
8. Zusätzliches kleines Badezimmer in Dachgeschoß
9. Neuer Kaminofen im Erdgeschoß

Die Bauweise: von Beginn an schon ökologisch gebaut!

Der Keller ist massiv ausgeführt.

Die Wände sind bis zum Dach in Ziegelbauweise und verputzt gebaut. Die Innenwände als Trockenbauwand mit Gipskarton.

Die Decken und das Dach sind mit Holzbalken hergestellt.

Die Bodenbeläge im EG sind erneuert.

Die im OG und DG sind teils erneuert bzw. mit bestehendem Fichtenriemenboden.

Die Fassade verfügt über eine zusätzliche Dämmung mit einer hinterlüfteten Holzfassade.

Das Dach hat seit der Sanierung (2021) eine Dämmstärke von 32 cm und ist auf dem neuesten Stand der Technik ausgeführt. Auch hier wurde auf die ökologische Bauweise geachtet.

Der Kinderspielplatz und das Gemeinschaftshaus

Die Kinderspielplätze befinden sich in der Mitte der Anlage je einer im südlichen und im nördlichen Teil und kann von den Kindern in der Siedlung genutzt werden. Dieser wurde im Frühjahr 2023 saniert. Durch die unmittelbare Nähe zum privaten Garten ist die Aufsicht der eigenen Kinder genial.

Das Gemeinschaftshaus wird für gemeinschaftliche Treffen in der Siedlung genutzt. Auch für Kindergeburtstage ist dieser Raum einfach super.

Zusätzlich befinden sich mehrere Gemeinschaftsräume als Lagerflächen im nördlichen Teil der Anlage.

Hauszugang:

Das Gebäude verfügt über einen gemeinschaftlichen verglasten Zugang mit der Möglichkeit Fahrräder unterzustellen.

Sauberkeit:

Die Anlage wird ständig sauber gehalten und auch das Rasenmähen sowie das Laub entfernen wird durch die Verwaltung organisiert.

Energieausweis:

Dieser wurde bei der Dachsanierung auf das gesamte Gebäude ausgestellt und weist einen HWB von 59 kWh/m²a aus.

Stauraumwunder:

Das Haus selbst ist durch den großen Keller und die Schlupfräume im Dachgeschoss ein absolutes Stauraumwunder. Die zentrale Lage der Treppe mit den kleinen Gangflächen ermöglicht kurze Wege. Der Schnitt der Räume ist entsprechend der Nutzung optimal.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Wuhrbaumweg 48		
Anzeigen ID	266699		
Wohnfläche	128 m ²	Zimmer	5
Anzahl Stockwerke	3	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1990	Bauweise	Holz, Massiv
Objektart	Haus	Objekttyp	Reihenhaus
Balkon	7,80 m ²	Terrasse	37,80 m ²
Heizung	Gas	Verfügbar ab	Mai 2025
Heizwärmebedarf (HWB)	59 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,36 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C
Parkplatz:	Carport		

Kaufpreis € 644.000