



zur Anzeige

## Bregenz: Langen bei Bregenz: großzügige 2-Zimmer-Wohnung ca. 67 m2, 2 Balkone ca. 12 m2 + ca. 5 m2 - TOP 4



### Kontaktinformationen

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

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung ca. 67 m2, 2 Balkone ca. 12 m2 + ca. 5 m2 - TOP 4

Inmitten idyllischer Landwirtschaftsflächen, umgeben von Wiesen und Wäldern, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon mit Süd-Ausrichtung (ca. 12 m<sup>2</sup>) und 1 Balkon West-Ausrichtung (ca. 5m<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: Zwei Zimmer Wohnung ca. 67 m2** mit Küche, Badezimmer inkl. Badewanne, Dusch-Glaswand und WC. 2 Balkone - 1 Balkon mit 12 m2 Südseitig, 1 Balkon mit 5m2 Westseitig
- **Modernisiert:** Das Gebäude wurde zwischen 2017 und 2020 teilsaniert und ist mit Fernwärmeheizung (Radiatoren) ausgestattet.
- **Zubehör und Komfort:** Separates Bad inkl. Badewanne, Dusch-Glaswand und WC, Waschmaschinenanschluss im Kellerbereich mit Zugang zum Trockenraum, Kellerabstellfläche sowie ein Allgemeinbereich für Wäschetrocknung.
- **Zugang zu dieser Wohnung:** über Stiegenhaus oder Hebe-Lift-Anlage

## Hausanlage

Baujahr: dieser Gebäudeteil wurde 1981 als Zubau bewilligt.

Hauptsächlich in den Jahren 2015 - 2020 erfolgten große Veränderungen wie z.B. die Sanierung der einzelnen Tops im Gebäudeteil Mietshaus, die Sanierung des Wohnhauses (inklusive der kompletten Elektrik Anlage), Auf- und Zubau beim Wohnhaus mit Zugang über das Mietshaus, Neubau Hebeliftanlage sowie barrierefreiem und behindertengerechtem Zugang, Photovoltaikanlage, Solaranlage usw.

2015 wurde zudem die Nutzungsänderung von Fremdenpension (Gasthaus, Ferienwohnungen) in Wohngebäude vorgenommen und laut Vorgabe des Bauamtes die Technik auf den neuesten Stand gebracht. Weiters wurde für das Mietshaus ein gesetzlich vorgeschriebenes Brandschutzkonzept erstellt, die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet und diese werden in Kürze abgeschlossen.

Die Hülle des Gebäudeteiles 1 ist noch dieselbe die 1981 erbaut wurde, die einzelnen Wohnungen wurden in den letzten Jahren teilsaniert. Die oberste Decke gegen den Dachraum wurde 2010 nachgedämmt.

## 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.

Zusätzlich zum genannten Kaufpreis besteht die Möglichkeit, einen Abstellplatz für € 4.450,00 zzgl. Nebenkosten zu erwerben.

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

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers detaillierte Informationen ausschließlich an Interessenten weitergeben, die sich persönlich bei uns melden und uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten übermitteln.

Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen Besichtigungstermine in Abstimmung mit dem Mieter geplant werden. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass hierfür eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche erforderlich ist.

Für eine persönliche Besichtigung 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>	269735		
<b>Wohnfläche</b>	67 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Holz, Solar, Fernwärme, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	2025 nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	122 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b>	1.42 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Externe ID</b>	383243_7488/131		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Kaufpreis € 240.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Ein Abstellplatz kann für € 4.450,00 zzgl. Nebenkosten zusätzlich erworben werden.