

Charmantes Reihenhaus in Bregenz – Ein Zuhause zum Wohlfühlen!



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

Charmantes Reihenhaus in Bregenz – Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105748?accessKey=671f>

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in **Bregenz-Vorkloster**, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die **Nähe zum Mehrerauerwald und zum Bodensee** bietet eine ideale Umgebung für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Den See erreicht man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten – perfekt für erholsame Spaziergänge oder einen entspannten Badetag.

Die **hervorragende Infrastruktur** macht das Leben hier besonders angenehm:

- Das **Stadtzentrum von Bregenz** ist mit dem Auto in ca. **5 Minuten** erreichbar
- **Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte** befinden sich in unmittelbarer Nähe

- **Bushaltestellen** sind in wenigen Gehminuten erreichbar

Das **durchdachte Raumkonzept** dieses Reihenhauses bietet ein **helles und großzügiges Wohngefühl** auf mehreren Ebenen:

- Einladender **Vorraum** mit Platz für eine Garderobe
- **Gäste-WC**
- Große, moderne **Küche** mit hochwertiger Ausstattung
- **Esszimmer** mit Zugang zur Terrasse
- **Toller Holzofen**, der für angenehme Wärme sorgt
- **Sonnige Terrasse und ein toller Garten** – perfekt für entspannte Stunden im Freien

Kellergeschoss:

- Heizraum
- Keller (WM-Anschluss)
- Lagerkeller (insb. für Holz)

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Gäste-WC
- Gang
- Offene Küche
- Essbereich

- Terrasse
- Garten

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Badezimmer

Dachgeschoss:

- Wohnzimmer
- Zimmer/Schlafzimmer
- Schrank/Ankleidezimmer

Flächenangaben:

Wohnnutzfläche unter 1,80 m Raumhöhe: ca. 125,90 m²

Wohnnutzfläche über 1,80 m Raumhöhe: ca. 108,88 m²

Kellerfläche: ca. 23,72 m²

Lagerkellerfläche: ca. 16,70 m²

Gartenfläche: ca. 30 m²

Terrassenfläche: ca. 7,97 m²

Balkonfläche: ca. 7,97 m²

Die Küche ist ein **Highlight für Hobbyköche**: Eine hochwertige **Maßküche von Corpus Küchen** mit **Siemens-Einbaugeräten** inkl. **Backofen-Dampfgarer-Kombigerät von der Marke Miele** (Einbau 2013) sorgt für höchsten Kochkomfort. Das **moderne Badezimmer** überzeugt mit einer **praktischen und stilvollen Ausstattung**. Eine **begehbare Dusche** sorgt für Komfort und Barrierefreiheit. Dank des **Fensters** ist eine optimale **Belüftung und Tageslicht** garantiert. Ergänzt wird das Badezimmer durch ein **WC** sowie ein großes Waschbecken.

Highlights:

- Helle, lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten – freundliche und einladende Atmosphäre
- Gemütlicher Holzofen im Erdgeschoss – speichert Wärme und sorgt für behagliche Stunden im Winter
- Direkter Zugang zur Terrasse & zum Garten – ideal zum Entspannen und Genießen
- Super gepflegter Zustand – sofort bezugsfertig
- Neue PV-Anlage (2024, 6,6 kW Speicher)
- Neues Dach (2021) mit elektrischen Dachfenstern & Rollläden
- Neue Gastherme (2021)

Sonstiges:

Ein **Carport-Stellplatz** ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Das Reihenhaus ist nach Absprache verfügbar.

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/3105748?accessKey=671f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage:

| | | | |
|---|--|---|---------------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Wuhrbaumweg | | |
| Anzeigen ID | 269823 | | |
| Wohnfläche | 108.88 m ² | Zimmer | 5 |
| Baujahr | 1988 | Objektart | Haus |
| Objekttyp | Reihenhaus | Badezimmer | 1 |
| Balkon | Vorhanden | Terrasse | 15,94 m ² |
| Garten | 30,00 m ² | Keller | 23,72 m ² |
| Abstellraum | Vorhanden | Fahrradraum | Vorhanden |
| Heizung | Gas, Holz, Zentralheizung | Verfügbar ab | nach Absprache |
| Gesamtanzahl Stellplätze | 1 | Heizwärmebedarf (HWB) | 58 kwh/m ² a |
| Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | C | Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 1.36 kwh/m ² a |
| Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) | C | Externe ID | justimmo_354464_963/7709 |
| Parkplatz: | Freiplatz (1) | Carport | |

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis | € 570.000 |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 91,74 |
| Heizkosten (exkl. MwSt.) | € 64 |
| Sonstige Kosten (exkl. MwSt.) | € 223,38 |
| Einmalkosten | € 223,38 |
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |