

## Moderne 3-Zimmer Wohnung nach Generalsanierung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Alisa Klemens  
Adresse  
(Straße, Lindauer Straße 13  
Hausnummer, 6911 Lochau  
PLZ):  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: -  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

### Highlights der Wohnung:

- Großzügige 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. OG
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Hochwertige Bodenbeläge und neue Fenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl
- Komplett renoviert und auf den neuesten Stand gebracht

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Allgemeine Parkmöglichkeiten vorhanden

Die Wohnung wurde 2024/25 umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort in einem charmanten Wohnhaus. Sie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und die optimale Raumaufteilung. Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen.

### **Verfügbarkeit:**

- Die Wohnung ist ab März 2025 bezugsfrei.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

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 <250m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.250m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <6.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <2.250m

## Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die nächstgelegene Stadt Bregenz ist ca. 10 Autominuten entfernt. Auch der Bodensee und die Schweizer Grenze sind in kurzer Zeit erreichbar.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach, Hofsteigstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	271533		
<b>Wohnfläche</b>	66.48 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1900
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	16,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	79 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.99 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/124		

---

Gesamtbelastung	€ 1.217,91
Netto-Kaltmiete	€ 938
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 279,91
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.