



zur Anzeige

## Lichtdurchflutete 100 m<sup>2</sup> Wohnung über 2 Etagen mit großzügiger Dachterrasse in Bregenz



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Christoph Breuss  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38, 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 (0) 664 12 09 323  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Lichtdurchflutete 100 m<sup>2</sup> Wohnung über 2 Etagen mit großzügiger Dachterrasse in Bregenz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen Stadt Bregenz, Vorarlberg! Diese großzügige Wohnung aufgeteilt auf 2. Etagen bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe vereint.

Mit einer Fläche von 99,3 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob Sie ein Paar sind, das nach einem zeitgemäßen Rückzugsort sucht, oder eine Familie, die ein behagliches Zuhause möchte – hier finden Sie den idealen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Der Kaufpreis von 500.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine attraktive Immobilie in einer der begehrtesten Regionen Österreichs zu investieren. Bregenz ist bekannt für seine atemberaubende Lage am Bodensee und die beeindruckenden Berge der Umgebung, die Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen – hier ist für jeden etwas dabei.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Atmosphäre. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Umgebung, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die Küche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern, während der Wohnbereich zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Mit Bus und Bahnhof in der Nähe gelangen Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Regionen. Egal, ob Sie beruflich unterwegs sind oder Ausflüge in die Natur planen – Sie sind stets gut angebunden.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. So können Sie den Alltag stressfrei gestalten und die Vorzüge des Stadtlebens in vollen Zügen genießen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser wunderbaren Gemeinde zu werden, und lassen Sie sich von der Lebensqualität in Bregenz begeistern. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie überzeugen und entdecken Sie, wie Sie hier Ihr neues Zuhause gestalten können. Bregenz wartet auf Sie – ein Ort, an dem Lebensfreude und Natur im Einklang stehen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

**Lage:**

Diese attraktive Wohnung bei 6900 Bregenz in Vorarlberg besticht durch ihre hervorragende Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch Supermarkt, Bäckerei und Bank liegen nur einen kurzen Fußweg entfernt. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus und Bahnhof, sorgt für optimale Erreichbarkeit und Mobilität. Ein idealer Ort für Familien und Pendler!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	272059		
<b>Wohnfläche</b>	99.3 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	2
<b>Baujahr</b>	1999	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	72 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.07 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/519		

---

Kaufpreis	€ 500.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 418,82
Monatliche Kosten	€ 418,82
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Gründerwerbssteuer: 3.5% Grundbucheintragung: 1.1% Vertragserrichtungsgebühr: 1,2% zzgl Ust und Barauslagen