

## Schöne 3-Zi-Wohnung in ansprechender Lage in Bregenz!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach  
Telefon: 05574 22569  
Mobile: +43 699 17430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

Diese schöne und zentrale 3-Zi-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss dieser modernen Wohnanlage in Bregenz. Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss, welcher helle und gemütliche Räume bietet.

Eröffnet wird die Wohnung durch den kompakten Flur, welcher ausreichend Platz für Ihre kleine Garderobe bietet. Gleich daneben erreichen Sie den praktischen Abstellraum, in welcher sich ein Waschmaschinenanschluss befindet. Das Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche, ein WC sowie ein Waschtisch.

Gegenüber vom Badezimmer befinden sich die beiden Schlafzimmer, welche genügend Platz für Ihren Kleiderschrank und einen direkten Terrassenzugang bietet.

Der mit einer großen Glasfront ausgestattete Wohn-Koch-/Essbereich mit eingebauter Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen mit Freunden ein.

Eine große Terrasse mit ca. 18,88 m<sup>2</sup> verspricht entspannte Stunden im Freien.

Stauraum bietet der Schopf sowie ein Kellerabteil im Untergeschoss der Wohnanlage. Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und bequem auf Ihrem zugeordneten Tiefgaragenplatz.

**ACHTUNG!** Teilmöbliert!

### Lage:

Die im Jahr 2012 erbaute Wohnanlage besticht besonders durch ihre ausgezeichnete Lage in einem beliebten Bregenzer Stadtteil sowie durch ihre moderne Architektur in schöner Hanglage. Egal ob Sie mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur einen

Steinwurf entfernt. Den Bahnhof Bregenz Riedenburg erreichen Sie in nur 5 Gehminuten. Bushaltestellen von wo aus Busse in alle Richtungen fahren befinden sich ebenfalls ganz in Ihrer Nähe. Erholung finden Sie am nahe gelegenen Bodensee, den Sie in nur wenigen Radminuten erreichen. Der Bregenzer Hausberg Pfänder ladet ebenfalls zum Wandern und Spazieren gehen ein.

---

|   |  |   |                            |
|---|--|---|----------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>                 | Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Michael-Gaismayr-Straße 52a |   |                            |
| <b>Anzeigen ID</b>  | 272763   |   |                            |
| <b>Wohnfläche</b>   | 66.59 m <sup>2</sup>                                     | <b>Zimmer</b>                               | 3                          |
| <b>Baujahr</b>  | 2012   | <b>Objektart</b>                            | Wohnung                    |
| <b>Objekttyp</b>  | Allgemein  | <b>Terrasse</b>                             | Vorhanden                  |
| <b>Keller</b>   | 4,00 m <sup>2</sup>                                      | <b>Fahrradraum</b>                          | Vorhanden                  |
| <b>Heizung</b>  | Gas, Fußbodenheizung                                     | <b>Verfügbar ab</b>                         | sofort                     |
| <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                           | 1  | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 32.00 kwh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | B  | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.68 kwh/m <sup>2</sup> a  |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A+   | <b>Externe ID</b>                           | 2017-02593_115-8-VM        |
| <b>Parkplatz:</b>   | (Tief-)Garage  |   |                            |

---

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Gesamtbelastung             | € 1.211,02 |
| Netto-Kaltmiete             | € 884,09   |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 231,02   |
| Mehrwertsteuer              | € 95,91    |
| Gesamtmiete (inkl. MwSt.)   | € 980      |
| Miete (exkl. MwSt.)         | € 884,09   |
| Kaution                     | € 3.600    |