

## Traumhafte 2 Zimmer Wohnung in der Villa Ritter



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Felician Simma  
Adresse  
(Straße, Stockach 5  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +4367761333806  
Mobile: -  
E-Mail: felician.simma@hotmail.com

Zur Vermietung steht eine moderne Wohneinheit in der geschichtsträchtigen Villa Ritter in Egg, Mühle 45.

Die Lage zeichnet sich durch viel Sonne und Ruhe aus, bietet aber dennoch

eine hervorragende Anbindung: Alle wichtigen Nahversorger sowie der Busbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der traumhafte Ausblick reicht bis tief in den Bregenzerwald und ist unverbaubar.

Die Villa Ritter ist ein Architekturjuwel, sie wurde in Massivbauweise errichtet und erinnert mit ihren verzierenden Ornamenten und dem abgeschnittenen Mansardwalmdach stark an

eine bürgerliche italienische Villa im neobarocken Stil.

Im Jahr 2022 wurde die Villa Ritter umfangreich renoviert, ohne dabei die charmante Fassade und die äußere Form zu verändern. Die neu geschaffenen Wohnungen erreichen maximalen Komfort und können als Neubau betrachtet werden. Neben Einbauküchen wurden 3-fach verglaste Holzfenster, Eichenparkett im Fischgrätmuster und hochwertige Fliesen verbaut. Im innenliegenden Treppenhaus wurden neue Holztreppen eingebaut und die Böden im Stil einer bürgerlichen Villa gefliest. Neben dem Einbau der neuen Wärmepumpe wurde zusätzlich die Außenhülle thermisch gedämmt, um ein energieeffizientes Wohnen zu gewährleisten. Die akustische Entkopplung der Wohnungen wurde durch neue Stahlbetondecken, Ziegelwände und gedämmte Vorsatzschalungen erreicht.

Um ausreichend Stauraum zu garantieren, werden der Wohnung ca. 20 m<sup>2</sup>

Dachboden und ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Fahrräder können neben der abgeschirmten Müllstation überdacht abgestellt werden.

Die Anlage befindet sich auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und zur Wohnung gehören zwei Stellplätze sowie ein Garten, der von einem Rasenroboter gemäht wird.

### **Zusammenfassung:**

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 69,4 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 200 m<sup>2</sup>

Keller: 4,5 m<sup>2</sup>

Dachboden: ca. 20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stellplätze: 2

HWB (inkl. Warmwasser): 81 kWh/m<sup>2</sup>a

Befristung: 3 Jahre

Verfügbar ab 01.02.2026

Gesamtbelastung: € 1.160,-

Kaution: € 4.640,-

Bearbeitungsgebühr: € 600,-

Sonstiges: Funktionsfähiger Kachelofen

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Egg, Mühle 45

<b>Anzeigen ID</b>	218685	<b>Grundstücksgröße</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	69.4 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Garten</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Dachboden</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,50 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	01.02.2026
<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	81 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Befristung</b>	3 Jahre		
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C		

---

Gesamtbelastung	€ 1.160
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 120
Kaution	€ 4.640