



## Modernes Wohnen an der Oberen Straße: 3-Zimmer-Wohnung Obergeschoss W05



### Kontaktinformationen

Firma: Klimmer Wohnbau GmbH  
 Kontakt: Philipp Klimmer  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lauteracher Straße 7, 6922 Wolfurt  
 Telefon: 0043557464004  
 Mobile: 00436641141722  
 E-Mail: pk@klimmer-wohnbau.at

In Ihrem neuen Zuhause in der Bregenzer Straße in Wolfurt lassen sich Leben und Wohnen eng miteinander verbinden. Die moderne und exklusive Kleinwohnanlage befindet sich an der ehrwürdigen „Oberen Straße“ und fügt sich harmonisch in das dort charakteristische Ortsbild ein.

Die Anlage besteht aus einem Gebäude mit sieben exklusiven 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 11 Autoeinstellplätzen. Ihr neues Zuhause bietet Ihnen **pures wohlfühlen** und schenkt Ihnen Lebensqualität durch Komfort und Nähe zur Natur und Infrastruktur.

**Komfort.** Was gibt es Schöneres, als in den eigenen vier Wänden anzukommen, abzuschalten und sich einfach wohlzufühlen? Großzügige, modern gestaltete Wohnungen mit viel Tageslicht und ästhetischer Raumgestaltung bieten Entspannung und Rückzugsmöglichkeit. Mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energiesystem schaffen wir einen angenehmen Wohlfühlbereich mit behaglichem Raumklima.

**Natur.** Früher als "Obere Straße" bezeichnet, besticht diese Lage durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und die Nähe zum Dorfzentrum und der Natur. Sportbegeisterte, Naturliebhaber und Genießer

werden begeistert sein, denn das Naherholungsgebiet an der Bregenzer Ach und der Ippachwald sind in naher Umgebung.

**Nähe.** Die kurzen Wege erleichtern Ihren Alltag. Kindergarten, Schule sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die Dinge des täglichen Bedarfs sowie die öffentliche Verkehrsanbindung in nur wenigen Minuten zu Fuß.

- Kleinwohnanlage mit 7 Wohnungen
- Schöne, ruhige Lage an der „Oberen Straße“ nahe dem Dorfzentrum
- Moderne Architektur mit ortsüblicher Charakteristik
- Geschlossenes Stiegenhaus
- Einladender Eingangsbereich
- Großzügige Fahrradabstellbereiche
- Barrierefreiheit mit Lift
- Tiefgarage
- E-Ladeinfrastruktur für Elektroautos vorgesehen (e-mobility-ready)
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Energiekosten
- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage
- **Jetzt mit Wohnbauförderung!**

Nebenkosten:

- + 3,5% Grunderwerbsteuer
  - + 1,2% Vertragserrichtung
  - + 1,1% Grundbucheintragung
- (alle Nebenkosten inkl. MwSt.)

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Philipp Klimmer

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Bregenzerstraße 5		
<b>Anzeigen ID</b>	264831		
<b>Wohnfläche</b>	86.14 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Terrasse</b>	16,14 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	11,02 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung, Photovoltaik
<b>Verfügbar ab</b>	2026	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33.72 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.61 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	
<b>Externe ID</b>	99775_KW-Immo-0112_5	<b>Klasse</b>	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+

---

Kaufpreis	€ 655.600
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 27.000 Tiefgarage