



## Bregenz: Langen bei Bregenz: charmante 1-Zimmer-Wohnung ca. 28 m2, Balkon ca. 4,60 m2 - TOP 5



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: TSImmo  
Kontakt: Sabine Tschütscher  
Adresse  
(Straße, Kirchstraße 4  
Hausnummer, 6811 Gofis  
PLZ):  
Telefon: +43 664 14 57 050  
Mobile: -  
E-Mail: sabine.tschuetscher@tsimmo.at

## Charmante 1-Zimmer-Wohnung ca. 28 m2, Balkon ca. 4,60 m2 - TOP 5

### Lage

Diese kompakte Wohnung befindet sich in Langen bei Bregenz, nur etwa 1 km vom Ortszentrum entfernt. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, gleichzeitig ist die Infrastruktur gut erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung: Die Autobahnanschlüsse Bregenz sind in rund 15 Minuten erreichbar.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Gebäudeteils, der zwischen 2017 und 2020 teilsaniert wurde. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus oder komfortabel mit der Hebe-Lifanlage vom Erdgeschoss bis ins 2. OG.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen: Der eine Teil wurde in den Jahren 2018–2020 umfassend modernisiert und aufgestockt, der hier angebotene Gebäudeteil stammt aus dem Baujahr 1984 und wurde im Zeitraum 2017–2020 teilweise saniert.

## Wohnung im Überblick

- **Helles Zimmer** mit kombiniertem Küchen-, Ess-, Wohn- und Schlafbereich
- **Küchenanschlüsse vorhanden** (Einbauküche nach Absprache zu übernehmen – alternativ Einbau auf eigene Kosten möglich)
- **Direkter Zugang** zum Balkon
- **Badezimmer** mit Dusche
- **Separates WC**

## Ausstattung & Komfort

- Zentralheizung mit Radiatoren
- Kellerabstellfläche
- Allgemeinbereich für Wäschetrocknung
- Möglichkeit zum Erwerb eines Abstellplatzes (zzgl. Nebenkosten)

## Technische Details

Beide Gebäudeteile sind mit einer gemeinschaftlichen thermischen Solaranlage ausgestattet, die zur Warmwasseraufbereitung dient. Die Versorgung erfolgt je nach Bedarf entweder über die Solaranlage oder ergänzend über Strom.

## Wohnungseigentum & Betriebskosten

Die Häuseranlage mit zwei Gebäudeteilen wird derzeit rechtlich in Wohnungseigentum umgewandelt. **Ab 2026 wird eine neue Hausverwaltung eingesetzt.**

Die aktuellen Betriebskosten liegen durchschnittlich bei rund **€ 2,50/m²**. Zur sicheren Kalkulation wird im Exposé mit **€ 3,70/m² Betriebskosten** zuzüglich **€ 1,13/m² Reparaturfonds** gerechnet (gesetzlich vorgesehen € 1,06/m² ab 2025, voraussichtlich € 1,13/m² ab 2026). Diese Einschätzung bietet eine transparente und faire Kostenbasis.

## Wichtiger Hinweis

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Besichtigungstermine können nur in Abstimmung mit dem Mieter stattfinden, daher ist eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche erforderlich.

## Rechtlicher Hinweis

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers detaillierte Informationen ausschließlich an Interessenten weitergeben, die uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten übermitteln.  
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind **freibleibend**. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, einen Verkauf abzuschließen und behält sich Änderungen sowie den Zwischenverkauf vor.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

- Arzt <7.000m
- Apotheke <7.000m
- Krankenhaus <7.000m
- Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

- Schule <4.000m
- Kindergarten <6.000m
- Höhere Schule <7.000m
- Universität <7.000m

**Nahversorgung**

- Supermarkt <1.000m
- Bäckerei <1.500m
- Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

- Bank <4.000m
- Geldautomat <6.000m
- Post <1.000m
- Polizei <7.000m

**Verkehr**

- Bus <500m
- Autobahnanschluss <7.500m
- Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

|   |  |                  |           |
|---|--|------------------|-----------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz |                  |           |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 269734                                 |                  |           |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 28 m²                                  | <b>Zimmer</b>    | 1         |
| <b>Etage</b>                              | EG                                     | <b>Bautyp</b>    | Gebraucht |
| <b>Baujahr</b>                            | 1981                                   | <b>Objektart</b> | Wohnung   |

|  |                |  |   |
|--|----------------|--|---|
| <b>Objekttyp</b>                                 | Allgemein      | <b>Badezimmer</b>                                  | 1   |
| <b>Balkon</b>                                    | 4,60 m²        | <b>Heizung</b>                                     | Holz, Solar,<br>Zentralheizung,<br>Wärmepumpe |
| <b>Verfügbar ab</b>                              | nach Absprache | <b>Gesamtanzahl<br/>Stellplätze</b>                | 1   |
| <b>Heizwärmebedarf<br/>(HWB)</b>                 | 122 kwh/m²a    | <b>Klasse<br/>Heizwärmebedarf<br/>(Klasse HWB)</b> | C   |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-<br/>Faktor (fGEE)</b> | 1.42 kwh/m²a   | <b>Externe ID</b>                                  | 383243_7488/129                               |
| <b>Parkplatz:</b>                                | Freiplatz (1)  |  |   |

---

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis                   | € 109.500                         |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 104                             |
| Provision                   | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |