

Bregenz: Langen bei Bregenz: Top 4: 2-Zimmer-Wohnung ca. 67 m2, 2 Balkone ca. 12 m2 + ca. 5 m2

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

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung ca. 67 m2, 2 Balkone ca. 12 m2 + ca. 5 m2 - TOP 4

Inmitten idyllischer Landwirtschaftsflächen, umgeben von Wiesen und Wäldern, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche und einem Balkon mit Süd-Ausrichtung (ca. 12 m²) und 1 Balkon Ost-Ausrichtung (ca. 5m²). Ob als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz Ferienwidmung – diese Immobilie bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis in der Natur, kombiniert mit bester Erreichbarkeit von Stadt und See.

Highlights der Lage

- **Naturparadies:** Genießen Sie Ruhe und Erholung inmitten unberührter Natur. Die Region lädt zum Wandern, Spazieren und Entdecken ein, z. B. auf drei über 1.000 Meter hohe Berge.
- **Nah an Bregenz und Bodensee:** In nur 15 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Bregenz, den Bodensee oder die berühmte Seebühne.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Zur Autobahnauffahrt Richtung Deutschland oder Tirol/Bludenz benötigen Sie ca. 13 Minuten.

- **Charakter der Region:** Langen wird oft dem malerischen Bregenzerwald zugerechnet und gehört zur beliebten Käsestraße.

Wohnung im Überblick

- **Kompakt und durchdacht: Zwei Zimmer Wohnung ca. 67 m²** mit Küche, Badezimmer inkl. Badewanne, Dusch-Glaswand und WC. 2 Balkone - 1 Balkon mit 12 m² Südseitig, 1 Balkon mit 5m² Ostseitig
- **Modernisiert:** Das Gebäude wurde zwischen 2017 und 2020 teilsaniert und ist Zentralheizung Luft-Wärmepumpe (Wärmeabgabe Radiatoren) ausgestattet.
- **Zubehör und Komfort:** Separates Bad inkl. Badewanne, Dusch-Glaswand und WC, Waschmaschinen-Anschluss im Bad, Keller-Abstellfläche sowie ein Allgemeinbereich für Wäschetrocknung.
- **Zugang zu dieser Wohnung:** über Stiegenhaus oder Hebe-Lift-Anlage

Hausanlage

Baujahr: dieser Gebäudeteil wurde 1981 als Zubau bewilligt.

Hauptsächlich in den Jahren 2015 - 2020 erfolgten große Veränderungen wie z.B. die Sanierung der einzelnen Tops im Gebäudeteil Mietshaus, die Sanierung des Wohnhauses (inklusive der kompletten Elektrik Anlage), Auf- und Zubau beim Wohnhaus mit Zugang über das Mietshaus, Neubau Hebeliftanlage sowie barrierefreiem und behindertengerechtem Zugang, Solaranlage usw.

2015 wurde zudem die Nutzungsänderung von Fremdenpension (Gasthaus, Ferienwohnungen) in Wohngebäude vorgenommen und laut Vorgabe des Bauamtes die Technik auf den neuesten Stand gebracht. Weiters wurde für das Mietshaus ein gesetzlich vorgeschriebenes Brand-Schutzkonzept erstellt und umgesetzt.

Die Hülle des Gebäudeteiles ist noch dieselbe die 1981/84 erbaut wurde, die einzelnen Wohnungen wurden in den letzten Jahren teilsaniert. Die oberste Decke gegen den Dachraum wurde 2010 nachgedämmt.

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.

Zusätzlich zum genannten Kaufpreis besteht die Möglichkeit, einen Abstellplatz zzgl. Nebenkosten zu erwerben.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über alle Details zu diesen Objekten.

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers detaillierte Informationen ausschließlich an Interessenten weitergeben, die sich persönlich bei uns melden und uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten übermitteln.

- Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen Besichtigungstermine in Abstimmung mit dem Mieter geplant werden. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass hierfür eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche erforderlich ist.

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.

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers Detailinformationen nur an Interessenten weitergeben, die sich persönlich melden und uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten zur Verfügung stellen.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz

Anzeigen ID 269735

Wohnfläche 67 m²

Etage EG

Baujahr 1981

Objekttyp Allgemein

Balkon 5,00 m²

Zimmer 2

Bautyp Gebraucht

Objektart Wohnung

Badezimmer 1

Terrasse 12,00 m²

Heizung	Holz, Solar, Zentralheizung, Wärmepumpe	Verfügbar ab	2025 nach Absprache
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	122 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	1.42 kwh/m²a
Externe ID	383243_7488/131		
Parkplatz:	Freiplatz (1)		

Kaufpreis	€ 209.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 250
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Ein KFZ-Abstellplatz kann zusätzlich zum o. a. Kaufpreis erworben werden.