

## Bregenz: Langen bei Bregenz: großzügige 3-Zimmer-Eck-Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup>, 2 Balkone ca. 12 m<sup>2</sup> + ca. 5 m<sup>2</sup> - TOP 7



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup>, 2 Balkone ca. 12 m<sup>2</sup> + ca. 5 m<sup>2</sup> - TOP 7

Inmitten idyllischer Landwirtschaftsflächen, umgeben von Wiesen und Wäldern, erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon mit Süd-Ausrichtung (ca. 12 m<sup>2</sup>) und 1 Balkon Ost-Ausrichtung (ca. 5 m<sup>2</sup>). **Ob als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz Feriendomiziel** – 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:** Drei Zimmer Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup> mit Küche, Badezimmer inkl. mit Dusche, und 2 WC's. **2 Balkone** - 1 Balkon mit 12 m<sup>2</sup> Südseitig, 1 Balkon Ostseitig ca 5 m<sup>2</sup>.
- **Modernisiert:** Das Gebäude wurde zwischen 2017 und 2020 teilsaniert und ist mit Zentralheizung (Radiatoren) ausgestattet.
- **Zubehör und Komfort:** Separates Bad mit Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss, Kellerabstellfläche.
- **Zugang zu dieser Wohnung:** über Stiegenhaus oder Hebe-Lift-Anlage

## **Hausanlage**

Baujahr: dieser Gebäudeteil wurde 1981 als Zubau bewilligt.

Hauptsächlich in den Jahren 2018-2020 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.

Die Hülle des Gebäudeteiles ist noch dieselbe die 1981 erbaut wurde, die einzelnen Wohnungen wurden in den letzten Jahren teilssaniert. 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/m<sup>2</sup>. Zur sicheren Kalkulation wird im Exposé mit **€ 3,70/m<sup>2</sup> Betriebskosten** zuzüglich **€ 1,13/m<sup>2</sup> Reparaturfonds** gerechnet (gesetzlich vorgesehen € 1,06/m<sup>2</sup> ab 2025, voraussichtlich € 1,13/m<sup>2</sup> 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

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	269740	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	69 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Etage</b>	EG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Terrasse</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Heizung</b>	Holz, Solar, Fernwärme, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	122 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1		

<b>Klasse</b>		
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>
<b>Externe ID</b>	383243_7488/133	1.42 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 229.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 256
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Ein KFZ-Abstellplatz kann zusätzlich zum Wohnungskaufpreis erworben werden.