

## Ihr neues Zuhause mit traumhafter Seesicht am Pfänderhang



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

### Ihr neues Zuhause mit traumhafter Seesicht am Pfänderhang

In absoluter Toplage am Pfänderhang in Lochau erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit: eine Architekten-Doppelhaushälfte in einer ruhigen Sackgasse mit Hof, umgeben von idyllischer Natur zu erwerben. Die Lage dieser Immobilie ist unvergleichlich – sie bietet Ihnen einen spektakulären Panoramablick auf den Bodensee, das Rheintal sowie die beeindruckenden Berglandschaften. Hier wohnen Sie im Einklang mit der Natur und genießen dennoch alle Annehmlichkeiten, die diese exklusive Lage am Pfänderhang bietet. Diese Immobilie vereint das Beste aus See- und Bergblick!

Trotz der ruhigen Lage am Pfänderhang ist die Bregenzer Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Dort erwarten Sie zahlreiche Geschäfte, exzellente Restaurants und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Ebenso befinden sich die Autobahnauffahrten in Richtung Deutschland und Österreich in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Verkehrsanbindung garantiert.

Der Bodensee, nur eine kurze Fahrt entfernt, lädt zum Baden, Segeln und Entspannen ein, während die berühmten Bregenzer Festspiele ein kulturelles Highlight der Region darstellen. Diese Lage verbindet das Beste aus Naturnähe, urbanem Leben und Freizeitmöglichkeiten – eine perfekte Mischung für ein außergewöhnliches Zuhause.

## Raumaufteilung:

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097626?accessKey=6734>

### **Untergeschoss:**

- Vorplatz
- Doppelgarage
- Öltank

### **Erdgeschoss**

- Windfang
- Esszimmer
- Küche
- Speis
- Garderobe
- Gäste-WC
- Zimmer/Büro
- Terrasse

### **Zwischengeschoss:**

- Podest

- Waschküche (WM-Anschluss)
- Kellerraum/Vorratsraum
- Heizraum

#### **Obergeschoss:**

- Wohnzimmer
- Gang
- Badezimmer mit WC & Dusche
- Badezimmer mit Wanne & Dusche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

#### **Zwischengeschoss:**

- Sitzplatz/Büro (Leseecke)
- Wintergarten
- Geräteraum
- Gartenfläche

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097626?accessKey=6734>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Lochau, Auf der Reute

<b>Anzeigen ID</b>	275967		
<b>Wohnfläche</b>	174 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.087 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Baujahr</b>	1969
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Wintergarten</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	169 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	2.18 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E
<b>Klasse</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz- D</b>	
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7765	<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (4)	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 1.850.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.