



## Großzügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit vielen Extras in Bregenz-Rieden



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Immobilientreuhand GmbH  
 Kontakt: Matthias Hagen  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): St. Anna Straße 1, 6900 Bregenz  
 Telefon: 0043557445160  
 Mobile: 00436641071250  
 E-Mail: office@hagen-tr.at

Diese einzigartige Maisonettewohnung in begehrter Lage von Bregenz-Rieden bietet auf zwei Ebenen außergewöhnlich viel Platz und Komfort – perfekt für Familien oder alle, die Wert auf Raum und Ausstattung legen.

Bereits der untere Bereich der Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC und einer eleganten Treppe ins Obergeschoss. Die Küche mit integriertem Essbereich ist mit einem Kachelofen sowie einer Klimaanlage ausgestattet und bietet Zugang zu zwei Balkonen – ideal für entspannte Mahlzeiten mit Ausblick. Das angrenzende Wohnzimmer (ebenfalls klimatisiert) bietet viel Platz zum Entspannen und grenzt direkt an ein Gästezimmer.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein gemütlicher Gang, von dem vier Schlafzimmer abzweigen – drei davon mit Klimaanlage und praktischen Einbauküchen. Das geräumige Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Sauna, Dusche, Badewanne, WC. Ein Haushaltsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten maximalen Komfort.

Ein Highlight: Der Lift hält direkt vor der Wohnungstür – barrierefrei und bequem in die Wohnung (ins obere Geschoß führt aber nur eine Treppe in der Wohnung). Zusätzlich finden Sie zahlreiche Einbauschränke und eine Abstellkammer, mit Stromanschluss (Tiefkühler), direkt vor der Wohnung für extra Stauraum.

Ein großes Kellerabteil mit knapp 20?m<sup>2</sup> bietet weitere Lagermöglichkeiten. Der zur Wohnung gehörende Carport verfügt über einen geräumigen Schopf – perfekt für Fahrräder, Gartenzubehör oder Werkzeuge.

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch eine Ausstattung, die im Alltag wirklich überzeugt. Ideal für alle, die urban wohnen, aber auf Komfort nicht verzichten wollen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Nideggegasse 12		
<b>Anzeigen ID</b>	279627		
<b>Zimmer</b>	6	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Maisonette
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	12,36 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	19,62 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.85 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	Hagen-00422		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 780.000
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 619,62
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 619,62