

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in Bregenz mit Loggia & Garage - perfekt für Familien oder als Investment!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt:	Doga Sevim
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Neudorfstraße 13b 6890 Lustenau
Telefon:	+43 5577 89230
Mobile:	-
E-Mail:	vermittlung@domus-immo.at

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in Bregenz mit Loggia & Garage - perfekt für Familien oder als Investment!
Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer attraktiven Investmentmöglichkeit in Bregenz!

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1969 erbauten Mehrparteienhauses mit 56 Wohneinheiten und 3 Geschäftseinheiten verteilt auf 15 Etagen. Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia mit ca. 19,4 m², die das Wohnerlebnis auf angenehme Weise erweitert - ob als Wintergarten, Spielbereich oder ruhiger Rückzugsort.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, jedoch sofort beziehbar, da sämtliche technischen Einrichtungen funktionstüchtig sind. Der flexible Grundriss ermöglicht individuelle Umgestaltungen, für ein modernes Wohnkonzept.

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Riedenburg-Bahnhof - ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Nahversorger, Schulen, ärztliche Versorgung sowie die Innenstadt sind schnell erreicht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre aus - perfekt für alle, die zentrumsnah wohnen und trotzdem Ruhe genießen möchten.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit zentral gelegenem Eingangsbereich bzw. Flur, von dem aus alle Räume separat zugänglich sind. Der Wohn- und Essbereich ist hell und großzügig gestaltet, die Küche liegt separat. Drei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC befindet sich in einem eigenen Raum. Besonders hervorzuheben ist die rund 19,4m² große, verglaste Loggia mit freiem Blick ins Grüne - dank des angrenzenden Spielplatzes - ein echtes Plus für Licht und Wohnqualität. Ein alternativer Grundriss liegt ebenfalls vor und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung sowie unterschiedliche Ausstattungsvarianten.

Ausstattung

- Küche: Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Bad: vollverfliesst mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Böden: Parkett im Wohnbereich, Fliesen im Badezimmer, WC und Loggia
- Türen: Holztüren mit Stahlzargen
- Fenster: Holzfenster
- Beschattung: außenliegender Sonnenschutz

Allgemeinflächen:

- Fahrradraum
- Trockenraum
- allgemeine Grünflächen

- direkt angrenzend befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz - ideal für Familien mit Kindern.

Heizung/Warmwasser

- zentrale Gasheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren
- zentrale Warmwasseraufbereitung

Stauraum

- Kellerabteil

Autoabstellmöglichkeiten

großzügige Einzelgarage mit ca. 16,27 m², ideal für Pkw und zusätzlichen Stauraum

Sanierungen

Durchgeführte Maßnahmen

- 2005: Flachdach (8 CM PU-Dämmung, UV-beständige TPO-Folie)
- 2011: Umstellung der Heizanlage von Öl auf Gas-Zentralheizung

Geplante Maßnahmen

- Umstieg auf Nahwärmeversorgung vorgesehen
- Derzeit sind keine weiteren Sanierungen geplant

Besichtigung

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Angebot verwendeten Pläne und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung – insbesondere durch Dritte – ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Verstöße gegen das Urheberrecht können rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. ©Domus Immobilien KG, Fotograf: Philipp Kutzer

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
Anzeigen ID	281298	Zimmer	4
Wohnfläche	86.57 m ²	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Objektyp	Allgemein
Objektart	Wohnung	Terrasse	19,40 m ²
Badezimmer	1	Fahrradraum	Vorhanden
Keller	2,93 m ²	Verfügbar ab	ab sofort
Heizung	Gas, Solar, Zentralheizung	Klasse	
Heizwärmeverbedarf (HWB)	89 kWh/m ² a	Heizwärmeverbedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.58 kWh/m ² a	Klasse	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)		Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_6800010005		

Kaufpreis € 315.000
Preis (Auto-)Stellplatz € 21,31
+ Stellplatzart: Garage