



## STADTLEBEN MIT GARTEN – 2-ZIMMER-WOHNUNG IN DER KUENGASSE BREGENZ



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: C & C Immobilien OG  
Adresse  
(Straße, Anton-Schneider-Straße 17  
Hausnummer, 6900 Bregenz  
PLZ):  
Telefon: 05574 / 20752  
Mobile: 0664/6499777 oder 0664/5070900  
E-Mail: office@cc-immo.at

### Moderne Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage – Bregenz

Diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in der **Kuengasse 11, Top 4** bietet modernen Wohnkomfort mit großzügigem Gartenanteil in einer **zentral gelegenen Wohngegend** von Bregenz. Die Immobilie ist Teil einer hochwertigen Wohnanlage, errichtet von der renommierten Firma **Schertler & Alge**, bestehend aus nur **18 Einheiten**.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche:** Großzügige **37,25 m<sup>2</sup>**, offen und hell gestaltet mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten.
- Schlafzimmer:** Angenehm geschnitten mit **14,45 m<sup>2</sup>**, gut möblierbar.
- Badezimmer mit WC:** Praktisch ausgestattet mit **Dusche, Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss**.

4. **Privater Garten mit Gartenhaus:** 68,19 m<sup>2</sup> Gartenfläche, ideal für Grillabende, zum Gärtnern oder einfach zum Entspannen im Freien.
5. Wunderschöner Parkettboden, Fliesen

## Besondere Merkmale

1. Gepflegte Wohnanlage mit hochwertiger Bausubstanz
2. Errichtet von **Schertler & Alge**, bekannt für solide Bauweise
3. Nur 18 Wohneinheiten – überschaubare, angenehme Nachbarschaft
4. **Großer Kellerraum** inklusive
5. **Zentrale Lage** mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
6. **Lebendige Umgebung** mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Stadtanbindung
7. Bodensee, Innenstadt und Freizeitangebote sind rasch erreichbar

## Lage & Verkehrsanbindung

1. **Zentrale, verkehrsgünstige Lage:** Die Kuengasse befindet sich im unteren Stadtteil von Bregenz, nur etwa 10–15 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof und der Seepromenade entfernt. Die Buslinien 102, 130, 141, 104 etc. halten in unmittelbarer Nähe

## Infrastruktur & Quartierscharakter

1. **Lebendige Wohngegend:** Im Umfeld der Küngasse finden sich klassische Wohnstraßen mit Mehrfamilienhäusern, dazu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – kurze Wege sind hier das Motto .
2. **Städtisch und urban:** Durch geplante Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entsteht ein gemischtes Stadtbild mit begrenztem Durchgangsverkehr, aber spürbarer städtischer Dynamik .
3. **Nah an Zentrum & See:** Die Innenstadt wurde 2022 zur größten Fußgängerzone Vorarlbergs ausgebaut, u. a. in der Rathaus-/Kornmarktstraße – damit liegt Küngasse nur wenige Minuten vom autofreien Zentrum entfernt .

## Kultur & Freizeit

1. **In der Nähe:** Kunsthaus (KUB) und Vorarlberg Museum liegen in füssläufiger Entfernung und ziehen Kunstinteressierte an

2. **Bregenzer Festspiele:** Seebühne und Festspielhaus sind nur rund 10 Gehminuten vom Quartier entfernt – zentral gelegen für Kulturgenuss
3. **Outdoor-Erlebnis:** Der Pfänderberg ist nur eine kurze Fahrt entfernt – ideal für Wanderungen, Biken oder Ausblicke über den Bodensee

## Natur & Umgebung

1. **Bodenseenähe:** In wenigen Minuten ist man an der Seepromenade – ideal zum Spazieren, Radfahren oder einfach entspannen mit Blick aufs Wasser.
2. **Pfänder & Erholung:** Die Talstation der Pfänderbahn ist leicht erreichbar – ein Startpunkt für Mountainbike-Touren und Wanderungen auf den Hausberg.
3. **Freizeitangebote:** Vielfältige Möglichkeiten zum Wassersport, Radfahren, Wandern und für Outdoor?Erlebnisse direkt vor der Haustür – perfekt für Naturliebhaber.

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung mit Garten und zentraler Stadtlage persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet Sicherheitslücken aufweisen kann.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Kuengasse 11		
<b>Anzeigen ID</b>	282033	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	57.31 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Baujahr</b>	2005
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Garten</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	21,05 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizung</b>	Gas		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 350.000
Monatliche Kosten	€ 318

Erklärung Kosten

3,5 % Grunderwerbsteuer; 1,1 % Grundbuchseintragung  
Vertragserrichtung und Treuhandschaft 3,6 % Vermittlungsprovision  
inkl. 20 % MwSt;