

Bregenz: Langen bei Bregenz: Top 11: Gemütlich & modern vereint: 2-Zimmer 50 m2 mit Balkon



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

Lage:

Diese attraktive Wohnung befindet sich in Langen bei Bregenz, nur etwa 1 km vom Ortszentrum entfernt. Eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung, profitieren Sie von einer idealen Balance zwischen Erholung und urbaner Anbindung.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines liebevoll sanierten Gebäudes, das um 1820 erbaut und zwischen 2018 und 2020 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 50 m² und einem Balkon von ca. 10 m² bietet sie kompakten Komfort mit besonderen Highlights wie einem Schwedenofen und einer hochwertigen Küche. Der Zugang erfolgt teilweise mit Lift, die letzte Etage ist über eine Stiege erreichbar.

Renovierung und Technik:

Die Hausanlage besteht aus zwei Gebäudeteilen. Der Gebäudeteil, über den Sie Zugang zu dieser Wohnung erhalten, wurde im Jahr 1984 errichtet und in den letzten Jahren teilweise saniert. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

- **Komplettsanierung:** Modernisierung von Fassade, Isolierung und Wohnräumen.
- **Nachhaltige Energie:** Wärmeerzeugung über einen zentralen Kachelofen und Zentralheizung Luftwärmepumpe, ergänzt durch eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage.
- **Wärmeverteilung:** Fußbodenheizung sorgt für optimalen Wohnkomfort.

Highlights der Wohnung:

- **Schwedenofen:** Für eine gemütliche Wohnatmosphäre und zusätzliche Wärme.
- **Hochwertige Küche:** Stilvoll und funktional, mit modernen Geräten ausgestattet, perfekt für Kochliebhaber.
- **Balkon:** Der großzügige Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in die Umgebung.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare:

- Ein heller Wohnbereich mit Schwedenofen und direktem Zugang zum Balkon.
- Separates Schlafzimmer für Privatsphäre und Komfort.
- Moderne Küche, die keine Wünsche offen lässt.
- Funktionales Badezimmer mit stilvoller Ausstattung.

Fazit:

Diese liebevoll gestaltete Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus Komfort, Stil und Nachhaltigkeit. Der Schwedenofen und die hochwertige Küche setzen besondere Akzente, während der Balkon und die ruhige Lage den Wohnkomfort abrunden. Perfekt geeignet für Menschen, die das Besondere suchen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Besichtigung!

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 Besichtigstermine 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/m². Zur sicheren Kalkulation wird im Exposé

mit € 3,70/m² Betriebskosten zuzüglich € 1,13/m² Reparaturfonds gerechnet (gesetzlich vorgesehen € 1,06/m² ab 2025, voraussichtlich € 1,13/m² ab 2026). Diese Einschätzung bietet eine transparente und faire Kostenbasis.

Wichtiger Hinweis

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Besichtigungstermine können nur in Abstimmung mit dem Mieter stattfinden, daher ist eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche erforderlich.

Rechtlicher Hinweis

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers detaillierte Informationen ausschließlich an Interessenten weitergeben, die uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten übermitteln.

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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
Anzeigen ID	282885		
Wohnfläche	50 m ²	Etage	EG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1820
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Balkon	10,00 m ²	Heizung	Holz, Solar, Zentralheizung, Wärmepumpe
Verfügbar ab	2025 nach Absprache	Heizwärmebedarf (HWB)	43 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.69 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	383243_7488/139

Kaufpreis	€ 249.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 185
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Zuzüglich zum Wohnungskaufpreis - KFZ Abstellplatz zu kaufen!