

Bregenz: Langen bei Bregenz: Top 10: Modern & gemütlich! 2-Zimmer-Wohnung ca. 50 m2 mit zusätzlichem Dachraum



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, naturnahe Umgebung genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen Erholung und urbaner Anbindung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung: Die Autobahnanschlüsse Bregenz sind in rund 15 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines liebevoll sanierten Gebäudeteils, der zwischen 2018 und 2020 umfassend modernisiert und aufgestockt wurde. Hier entstanden zwei neue Einheiten mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche – eine davon wird hier angeboten.

Wohnung bestehend aus:

- Die ca. 50 m² große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und moderner Ausstattung:
- **Eingangsbereich** mit praktischem Zugang zu allen Räumen
- **Küche** mit modernen Küchenmöbeln, angenehmer Arbeitsfläche und offener Verbindung zum Wohnraum
- **Ess- und Wohnbereich** mit ca. 30 m² – großzügig, hell und als schöner Gesamtraum zum Wohlfühlen gestaltet
- **Badezimmer** modern ausgestattet, mit stilvollen Fliesen, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Schlafzimmer** mit ca. 12 m² – ruhig gelegen und ideal proportioniert
- **Zusätzlicher Dachboden:** direkt über der Wohnung befindet sich ein Rohdachboden mit ca. 49 m² Nutzfläche (mit Dachschrägen) – vielseitig nutzbar

Die Ausstattung überzeugt mit Fußbodenheizung, hochwertiger Küche und einem hellen Grundriss. Der Zugang erfolgt mit Lift bis zur vorletzten Etage, die letzte Stiege führt direkt zur Wohnung.

Hinweis zur Gesamtanlage:

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen. Der hier angebotene Gebäudeteil ist **neuwertig** (Fertigstellung 2020), während der zweite Teil aus dem Baujahr 1984 stammt und teilweise saniert wurde.

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

- **Hochwertige Küche:** Modern, stilvoll und funktional ausgestattet
- **Schwedenofen:** ideal in der Übergangszeit
- **Dachboden:** Direkt über der Wohnung, mit Ausbaupotenzial

Raumaufteilung

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare und bietet:

- Hellen Wohnbereich
- Separates Schlafzimmer
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Stilvolles und funktionales Badezimmer

Besonderheiten

- Zugang über Lift bis zur vorletzten Etage, letzte Treppe direkt zur Wohnung
- Ruhige Lage mit Nähe zum Ortszentrum
- Teil einer Gesamtanlage mit zwei Gebäudeteilen, wobei der hier angebotene Gebäudeteil **neuwertig** ist

Fazit

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Sanierung und einer idyllischen Lage. Die hochwertige Küche und der Balkon setzen besondere Akzente.

Die Wohnung eignet sich ideal als **Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz**, der auch als persönliches Feriendomizil genutzt werden kann.

? Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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	282886		
Wohnfläche	50 m²	Etage	EG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1820
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Heizung	Holz, Solar, Zentralheizung, Wärmepumpe	Verfügbar ab	2025 nach Absprache
Heizwärmebedarf (HWB)	43 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.69 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	383243_7488/183		

Kaufpreis	€ 238.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 185
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	zusätzlich zu diesem Wohnungskaufpreis - KFZ-Autoabstellplatz möglich