

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



### Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo  
Kontakt: Sabine Tschütscher  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche – eine davon wird hier angeboten.

Wohnung bestehend aus:

- Die ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – großzügig, hell und als schöner Gesamtraum zum Wohlfühlen gestaltet
- **Badezimmer** modern ausgestattet, mit stilvollen Fliesen, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Schlafzimmer** mit ca. 12 m<sup>2</sup> – ruhig gelegen und ideal proportioniert
- **Zusätzlicher Dachboden:** direkt über der Wohnung befindet sich ein Rohdachboden mit ca. 49 m<sup>2</sup> 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 Feriendorf genutzt werden kann.

? Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen oder einen Besichtigungsstermin!

## 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/m<sup>2</sup>. Zur sicheren Kalkulation wird im Exposé mit € 3,70/m<sup>2</sup> Betriebskosten zuzüglich € 1,13/m<sup>2</sup> Reparaturfonds gerechnet (gesetzlich vorgesehen € 1,06/m<sup>2</sup> ab 2025, voraussichtlich € 1,13/m<sup>2</sup> ab 2026). Diese Einschätzung bietet eine transparente und faire Kostenbasis.

## Wichtiger Hinweis

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Besichtigungsstermine 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

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	282886		
<b>Wohnfläche</b>	50 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1820
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Holz, Solar, Zentralheizung, Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	2025 nach Absprache
<b>Heizwärmeverbedarf (HWB)</b>	43 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.69 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmeverbedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	383243_7488/183	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+

---

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