



Bregenz: Langen: Garten-Wohnung ca. 200 m2 mit 8 Zimmern, Garten 169 m2 Terrasse 56 m2 & Balkon



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

Energieeffiziente 8-Zimmer-Garten-Wohnung, Top 9 – ca. 200 m²

- **Hauptwohnsitz und / oder Zweitwohnsitz möglich**

mit Garten ca. 169 m2 & Terrasse ca. 56 m2 & Balkon ca. 10 m2

Erleben Sie historischen Charme kombiniert mit moderner Wohnqualität in dieser außergewöhnlichen Maisonette-Wohnung. Mit ca. 200 m² Wohnnutzfläche, einem liebevoll angelegten Garten und einer großzügigen Terrasse zur alleinigen Nutzung.

Dieses Objekt bietet das Ambiente eines Einfamilienhauses – eingebettet in eine gepflegte Hausanlage mit zwei Gebäudeteilen (Gebäudeteil 2018/2020 saniert - 2. Gebäudeteil 1984 - teilsaniert) mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Letzte Veränderungen EG und OG Wohnhaus	ca. 2018 komplett saniert, Fassade, Fenster, Dach, ... ursprüngl. Baujahr 1820
Heizsystem	<p>Diese Wohnung bietet zwei flexible Heizmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderner Holz-Grundofen mit Wasserführung steuerbar direkt von der Wohnung, geeignet für die komplette Beheizung von Top 9 und/oder die Warmwasseraufbereitung. Durch die moderne Technik wird die erzeugte Wärme effizient in einen Energiespeicher eingespeist und kann die Heizkörper versorgen. Bei hauptsächlicher Nutzung entstehen erhebliche Einsparungen bei den Betriebs- und Heizkosten. • Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe) – als alternative oder ergänzende Heizvariante, gemeinsam mit den restlichen Tops der Hausanlage nutzbar.
HWB Wert lt. gültigem Energieausweis	B 43 kWh/m2
fGEE Wert lt. gültigem Energieausweis	A+ 0,69

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Eingang - Windfang	ca. 9,00 m2
Gangbereich (mit Befeuerung Kachelofen) Stiegenaufgang OG	ca. 17,16 m2
Wohn-Küche mit Zugang zur Terrasse	ca. 23,47 m2
1 Wohnraum (mit Kachelofen)	ca. 15,65 m2
1 Wohnraum (Klavierzimmer)	ca. 14,89 m2
1 Wohnraum	ca. 12,07 m2
Badezimmer 1 mit Badewanne, WC und Fenster	ca. 5,57 m2
Waschküche - Abstellraum	ca. 14,36 m2

Raumaufteilung Obergeschoss:

Gangbereich (mit Einbaukasten Wandbereich	ca. 11,11 m2
---	--------------

1 Zimmer mit Zugang zum Balkon	ca. 11,38 m2
1 Zimmer mit Zugang zum Balkon	ca. 17,93 m2
1 Zimmer	ca. 14,10 m2
1 Zimmer	ca. 15,08 m2
1 Zimmer	ca. 12,90 m2
Badezimmer 1 mit Dusche, Badewanne, WC Glasbausteinfenster und Abstellraum / Ankleide	ca. 14,36 m2
Keller: Aus Natursteinmauer und Holz-RiegelKonstruktion Boden Rohboden Hier befindet sich auch der Wasser-Boiler für Top 9	ca. 80,00 m2

Aussenbereich:

Terrasse	ca. 54,00 m2
Gartenfläche	ca. 169,00 m2
Balkon	ca. 10,00 m2
Vorplatz befestigt	ca. 65,00 m2

Highlights der Immobilie:

• Einzigartige Architektur:

- Der Gebäudeteil aus dem Jahr 1820 besticht durch typische Stilelemente der Zeit wie großzügige Räume, niedrige Türdurchgänge und charmante Deckenhöhen, die **2018 im Innenbereich geschmackvoll modernisiert** und vor allem im **Aussenbereich**, wie z.B. Fassade -hinterlüftete, gedämmte Holzverschalung, Fenster-Erneuerung, Dach, usw., **saniert wurden**.

• Perfekte Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Geräumiger Eingangsbereich, stilvolle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse, 3 Zimmer (davon 2 aktuell als großzügiger Wohnbereich gestaltet), Badezimmer mit Badewanne und WC, praktischer Abstellraum und Waschküche.
- **Obergeschoss:** 5 Zimmer, darunter 2 mit Balkonzugang, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer (Dusche, Badewanne und WC) sowie ein zusätzlicher Abstellraum bzw. Ankleideraum.
- **Keller:** Ursprünglicher Zustand, ideal für Lagerung, inkl. Warmwasser-Boiler.

• Nachhaltige Technik:

- **Heizsysteme:**
- Zentralheizung (umschaltbar auf Zentral Luft-Wärme-Pumpe) und Holz-Grundofen für eine wohlige Atmosphäre.
- **Solaranlagen:**
- Die thermische Solaranlage unterstützt Warmwasserbereitung und Raumheizung.

• Außenbereich:

- Der private Garten und die sonnige Terrasse laden zum Entspannen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Lage:

- Die Immobilie befindet sich in idyllischer Lage in Langen bei Bregenz, ca. 1 km vom Ortszentrum entfernt. Dort finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Gemeindeamt, Supermarkt, Bäckerei, Bank und Volksschule. Die Autobahnanbindung erreichen Sie in etwa 15 Minuten, was die Verbindung nach Bregenz und zur Bodenseeregion bequem macht.

Besonderes Plus:

- Über der Einheit befinden sich zwei separate Wohnungen (ca. 50 m²), die über den angrenzenden Gebäudeteil zugänglich sind – ein weiteres Beispiel für die durchdachte Planung dieser exklusiven Hausanlage.

Diese einzigartige Immobilie vereint historische Details, modernen Komfort und nachhaltige Technologie in einer begehrten Lage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von ihrem besonderen Charme überzeugen!

Ihr Rückzugsort wartet!

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Ob Sie eine Ferienwohnung suchen oder einen dauerhaften Wohnsitz – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte beachten Sie, dass wir auf Wunsch des Eigentümers Detailinformationen nur an Interessenten weitergeben, die sich persönlich melden und uns ihre vollständige Adresse sowie Kontaktdaten zur Verfügung stellen.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind freibleibend. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, einen Verkauf abzuschließen und behält sich Änderungen sowie den Zwischenverkauf vor.

BESICHTIGUNGSTERMINE VORPLANEN - AB Jänner 2026 Termin nach Vereinbarung möglich!

Wir wünschen Ihnen schöne Feiertage - Ihr TSimmo Team

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.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz

Anzeigen ID	282997		
Wohnfläche	200 m²	Zimmer	8
Etage	EG	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1820	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	2
Balkon	10,00 m²	Terrasse	54,00 m²
Garten	169,00 m²	Keller	80,00 m²
Heizung	Holz, Solar, Zentralheizung, Wärmepumpe	Verfügbar ab	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_7488/136		

Provision	Preis auf Anfrage
Erklärung Kosten	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. KFZ-Stellplatz vorhanden. BK & RepFonds bei Besichtigung – abhängig von techn. Nutzung.