

## Charmantes Juwel mit großem Garten und Potential in sonniger Lage von Bregenz zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Lässer Immobilien  
Kontakt: Mag. iur. Sabine  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Wolf-Huber-Straße 4, 6900 Bregenz  
Telefon: 069910020915  
Mobile: 004369910020915  
E-Mail: immobilien.laesser@speed.at

### Beschreibung der Liegenschaft

In Bregenz wartet diese **charmante Liegenschaft** auf neue Eigentümer. Ob als stilvolles Zuhause mit Geschichte oder als Investment zur Weiterentwicklung – diese Liegenschaft bietet viele Möglichkeiten in einer attraktiven Wohngegend von Bregenz

Die Liegenschaft umfasst eine **Grundstücksfläche von ca. 968 m<sup>2</sup>** und ist als „Baufläche Wohngebiet“ gewidmet. In nur **2 km erreicht man den Bodensee** – ideal für Spaziergänge, Wassersport und Naturgenuss.

Alle weiteren **infrastrukturellen Einrichtungen** sind in **kurzen Distanzen** erreichbar.

Das bestehende **Wohnhaus** wurde im **Jahr 1925** errichtet und verfügt nach wie vor über den **ursprünglichen Charakter** und **Charme** und darf als **historisches Juwel** bezeichnet werden. In den 80er-Jahren wurden einzelne Bereiche wie Fenster, Sanitäreinrichtungen und die Küche modernisiert, in den 90iger Jahren ein Wintergarten errichtet.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Gasheizung, welche im Jahr 2005 eingebaut wurde.

Das **Gebäude** ist **bezugsbereit** und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Insbesondere der **große Garten** mit **kleinem Teich** darf als Oase bezeichnet werden, wartet jedoch aufgrund des längeren Leerstandes auf Liebhaber um wieder ein kleines Gartenparadies zu gestalten.

## Ausstattung & Besonderheiten

1. Sonnige Lage mit schöner Aussicht
2. Voll erschlossen, Zufahrt über öffentliches Straßennetz
3. Großer Garten
4. Wintergarten im EG (kein direkter Gartenzugang)
5. Kellergeschoß mit Zugang zum Garten
6. Erdgeschoß mit großem Eingangsbereich, WC, Garderobe, Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten
7. Obergeschoß mit drei Schlafzimmer, Badezimmer, im Halbstock ein weiteres WC
8. Balkon im Dachgeschoss
9. Dachgeschoss mit teils ausbaubaren Flächen (Dachschrägen) und Potential zum Ausbau
10. Hohe Raumhöhen in den Wohngeschoßen
11. Angeschlossene Garage
12. Holzschuppen auf dem Grundstück (ohne Planunterlagen)

Kaufpreis: € 700.000,00

Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragung ins Grundbuch

Kosten für die Erstellung des Kaufvertrages und treuhändige Abwicklung zzgl. Ust. zzgl. Barauslagen

Vermittlungshonorar: 3 % des KP zzgl. 20% Ust.

Verfügbar: ab sofort bzw. nach Absprache

Wenden Sie sich bitte per Mail mit Ihrem vollständigen Namen und Adresse an unser Büro, gerne senden wir Ihnen ein detailliertes Exposé zu! Besichtigungen sind jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Vielleicht haben Sie schon Ihr Traumhaus gefunden.

## Ansprechpartner:

Mag. iur. Sabine Lässer, [immobilien.laesser@speed.at](mailto:immobilien.laesser@speed.at), 0699/10020915

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Hinterfeldgasse/Brielgasse		
<b>Anzeigen ID</b>	283509		
<b>Wohnfläche</b>	148.5 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	968 m²
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Altbau
<b>Baujahr</b>	1925	<b>Bauweise</b>	Massiv

<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Wintergarten</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	76,50 m²	<b>Dachboden</b>	75,00 m²
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	99,90 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	89,90
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b>	1,53 kwh/m²a		

---

Kaufpreis	€ 700.000
Provision	3 % des KP zzgl. 20 % USt
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbssteuer 1,1 % Eintragung in Grundbuch