

## Loft / Büro / Atelier - mit Sauna und Seeblick



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	MATTHIAS HARTINGER IMMOBILIEN E&H Immobilien GmbH
Kontakt:	
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kornmarktstraße 2 6900 Bregenz
Telefon:	0043557458068
Mobile:	-
E-Mail:	office@matthiashartingerimmo.com

Diese außergewöhnliche, loftartige und lichtdurchflutete Immobilie befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Villa oberhalb von Bregenz. Eine großzügige Fensterfront eröffnet einen atemberaubenden Blick über den Bodensee und sorgt für eine einzigartige Atmosphäre.

Die Gesamtfläche von rund 200 m<sup>2</sup> verteilt sich auf: einen weitläufigen Hauptraum, zwei Nebenräume (ideal als Archiv oder Büro nutzbar), ein Duschbad mit integrierter Sauna und einen Weinkeller.

Die Böden sind mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet, die moderne schwarze Küche fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein. Weiße, verputzte Wände schaffen eine klare, helle Ästhetik.

Von den Vormietern (Film-/Fotostudio) können umfangreiche Installationen übernommen werden, darunter professionelle Schallschutzmaßnahmen, Beleuchtung und zahlreiche Bodensteckdosen. Ein offener Dielenbereich mit Büroküche steht zusätzlich zur Verfügung und bietet alle notwendigen Anschlüsse. Die Raumhöhe liegt zwischen 2,80 m und 3,00 m.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit zwei offenen Kaminen und einem beheizten Allzweckraum. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit herrlichem Panoramablick auf den Bodensee. Zwei überdachte sowie zwei weitere Abstellplätze runden das Angebot ab.

Zusatzoption: Optional kann ein Studio Wohnfläche, Kochnische und Bad dazu gemietet werden. Miete inkl. BK und Ust. 783 € (Stand 9.25).

Diese besonderen Räumlichkeiten verbinden Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen auf höchstem Niveau – in absoluter Bestlage über den Dächern von Bregenz

Lage:

Die Stadt Bregenz überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage am Bodensee, eingebettet zwischen See und Pfänder im Vierlandereck Österreich – Deutschland – Schweiz. Das Fürstentum Liechtenstein ist nur rund 40 Kilometer entfernt.

Bregenz ist das kulturelle Herz Vorarlbergs: Neben den international renommierten Bregenzer Festspielen prägen das Vorarlberger Landestheater und das international beachtete Kunsthau Bregenz die Kulturszene. Ergänzt wird dieses Angebot durch hochkarätige Veranstaltungen in der Region, wie etwa die Schubertiade in Schwarzenberg, sowie eine Vielzahl an Galerien, Museen und Haubenrestaurants. Damit bietet Bregenz Künstlern, Kreativen und Kulturliebhabern ein inspirierendes und weltoffenes Umfeld.

Auch für Geschäftskunden ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar, die internationalen Flughäfen Zürich, München und Mailand liegen nur 1 bis 3,5 Stunden entfernt. Damit verbindet Bregenz beste internationale Anbindung mit der Ruhe und Lebensqualität einer der attraktivsten Regionen Europas.

Die umliegenden Skigebiete (Arlberg, Montafon, Brandnertal), zahlreiche Wanderwege, Golfplätze und der Bodensee selbst eröffnen vielseitige Möglichkeiten für Erholung, Begegnung und Networking in exklusivem Rahmen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	287143		
<b>Wohnfläche</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Loft
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Verfügbar ab</b>	November 2025
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	155.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.09 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Externe ID</b>	MHI-2025-00271		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport (2)	

---

Gesamtbelastung	€ 2.214,5
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 570
Mehrwertsteuer	€ 149,5
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 2.214,5
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.495
Kaution	€ 10.000