



## Langen bei Bregenz | Neue 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 6866 Andelsbuch
Telefon:	+43 676 5055764
Mobile:	+43 676 5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

### Langen bei Bregenz | Neue 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

#### Lage

Diese schöne 4-Zimmer-Wohnung liegt im Herzen von Langen bei Bregenz, ruhig im Dorfkern, jedoch abseits der befahrenen Straße. Die Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Physiotherapie, Kleinkindbetreuung, Kindergarten, Volksschule, Bäckerei Mangold, Spar, Betreutes Wohnen und Altersheim befinden sich im Umkreis von rund fünf Minuten.

Langen überzeugt zudem durch seine Nähe zur Stadt Bregenz (rund 10 Fahrminuten) sowie zur deutschen Grenze, ideal für Berufspendler oder Freizeitaktivitäten am Bodensee.

Das umliegende Naherholungsgebiet bietet unzählige Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Besonders beliebt ist der Hirschberg, der Hausberg von Langen, schnell erreichbar, mit eindrucksvoller Weitsicht und abwechslungsreichen Rundwegen bis hinüber zum Pfänder.

#### Immobilie

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau und überzeugt durch helle Räume, hochwertige Materialien und eine durchdachte Aufteilung.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse.

Die Böden sind mit Landhausdielen in Eiche ausgelegt, im Bad wurden helle Fliesen gewählt, die den Raum großzügig und freundlich wirken lassen.

Sehr praktisch ist auch das separate Gäste-WC.

Das Gebäude ist mit einem Personenlift, einem allgemeinen Fahrradraum, einem Trockenraum und einem Müllsammelplatz ausgestattet.

### Kaufpreis

Wohnung	587.500 €
KFZ-Stellplatz TG	24.000 €
<b>Gesamt zzgl. Nebenkosten</b>	<b>611.500 €</b>

### Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

### Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen. Achtung! Die Wohnung ist nicht möbliert. Es ist keine Einbauküche vorhanden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	289087	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	98 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Etage</b>	2	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	14,67 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Keller</b>	6,71 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	34 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B

<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.58 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- A+</b> <b>Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_602	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz (1)

---

Kaufpreis                    € 587.500