



## Langen bei Bregenz | Helle Neubauwohnung mit Terrasse und Garten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

Langen bei Bregenz | Helle Neubauwohnung mit Terrasse und Garten

### 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 modernen Neubau und überzeugt durch helle Räume, hochwertige Materialien und eine durchdachte Aufteilung.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dieser ist offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang auf die gemütliche Terrasse mit Garten.

Die Böden sind mit hochwertigen Landhausdielen in Eiche ausgelegt, im Bad sorgen helle Fliesen für ein freundliches und großzügiges Raumgefühl. Das separate Gäste-WC ergänzt den praktischen Grundriss.

Im Eingangsbereich schaffen geschickt geplante Nischen Platz für maßgefertigte Einbaumöbel, die eine stilvolle

Garderobe und zusätzlichen Stauraum ermöglichen.

Zum Objekt gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis inkludiert.

Das Gebäude verfügt über einen Personenlift, einen allgemeinen Fahrradraum, einen Trockenraum sowie einen Müllsammelplatz.

Im ersten Untergeschoss befindet sich das Büro des Bauträgers eMzwo, der zugleich für die Planung und Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses verantwortlich ist. Auf dieser Ebene liegt auch die Tiefgarage. Im zweiten Untergeschoss ist der Technikraum und die Kellerabteile untergebracht.

Die Anlage umfasst insgesamt sechs Wohnungen und ein Büro.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein kleiner Spielplatz, der von der Wohnküche und der Terrasse aus gut einsehbar ist, ideal für Familien mit Kindern.

### Kaufpreis

Wohnung	589.500 €
KFZ-Stellplatz TG	24.000 €
<b>Gesamt zzgl. Nebenkosten</b>	<b>613.500 €</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 Pfandrechteintragungsgebühr 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.

**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>	289088		
<b>Wohnfläche</b>	98 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein

<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	15,72 m²
<b>Garten</b>	57,90 m²	<b>Keller</b>	6,71 m²
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	34 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.58 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_601
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Kaufpreis € 589.500