



## Modernes Wohnen am Park – 4-Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrasse und Carport



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Andreas Karg GmbH & Co KG
Kontakt:	Andreas Karg
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sonnenhalde 13 6911 Lochau
Telefon:	0043557446086
Mobile:	00436645364925
E-Mail:	andreas@andreaskarg.com

### Modernes Wohnen am Park – 4-Zimmer-Maisonette mit Sonnenterrasse und Carport

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von rund 156,2 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauausführung und ihre ruhige Lage im begehrten Wohngebiet von Kennelbach. Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen (Ober- und Dachgeschoss) und vermittelt durch helle Räume und natürliche Materialien ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse mit ca. 32,5 m<sup>2</sup>, ein Kellerraum mit ca. 25,9 m<sup>2</sup> sowie der Abstellplatz Nr. 4 im Carport.

Im Obergeschoss befindet sich der offene Wohnbereich mit Küche, Essplatz, Bad, WC sowie zwei Schlafzimmern. Über eine innenliegende Treppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo ein zusätzliches Schlaf-, Arbeits- oder Bibliothekszimmer, ein weiteres Bad/WC und der Zugang zur sonnigen Dachterrasse liegen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Freiraum – ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien.

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in bevorzugter Wohnlage an der Friedrich-Schindler-Straße 5, in unmittelbarer Nähe des idyllischen Parks der Villa Grünau. Dieser beliebte Grünbereich mit altem Baumbestand lädt zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre ein.

Das Wohngebiet ist ruhig, sonnig und von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben. Das Ortszentrum von Kennelbach, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Bregenz und dem Bodensee (ca. 3 km) bietet zusätzlich urbanen Komfort und vielfältige

Freizeitmöglichkeiten.

Durch die Anbindung an die L 190 sowie die Buslinien besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach		
<b>Anzeigen ID</b>	290659		
<b>Wohnfläche</b>	156.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2010
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoßwohnung
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	32,50 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Externe ID</b>	Andreas_AK643		
<b>Parkplatz:</b>	Carport (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 725.000
<b>Provision</b>	3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten