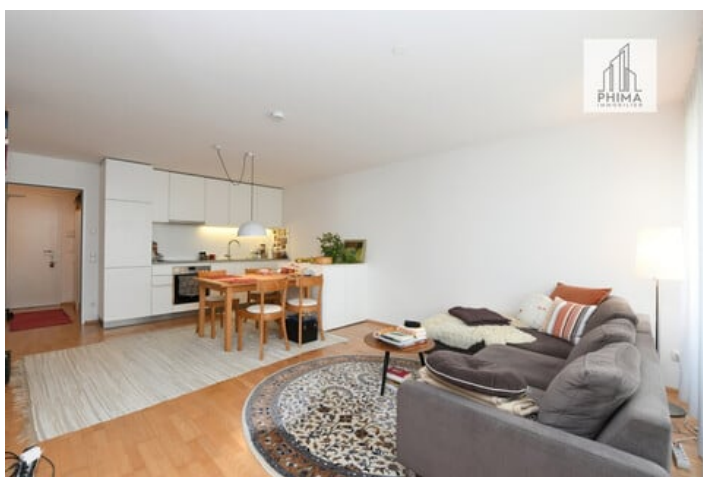




## Moderne und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Bodensee-Nähe



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage von Bregenz. Der Bodensee und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Die Wohnfläche beträgt ca. 52 m<sup>2</sup> und teilt sich in einen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche und WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer bieten Zugang zum nordseitig ausgerichteten Balkon, der im Sommer ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ein Kellerabteil mit Elektroanschluss ist vorhanden.

Das 2015 errichtete Gebäude verfügt über eine moderne Bauweise und wird über eine zentrale Erdwärmepumpe mit Solaranlage beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Zur Ausstattung der Wohnung zählen Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich, Fliesen im Bad und Abstellraum, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie außenliegender Sonnenschutz.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bregenz auf dem ehemaligen Maggi-Areal, nur wenige Gehminuten vom Bodensee, der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Restaurants und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung

an den Citytunnel ist auch der Autobahnanschluss in kürzester Zeit erreichbar.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Ranspergstraße 8		
<b>Anzeigen ID</b>	290797		
<b>Wohnfläche</b>	51.8 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2015
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	10,30 m²
<b>Terrasse</b>	10,30 m²	<b>Keller</b>	5,28 m²
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Solar, Fußbodenheizung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.71 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	phima_1583		

---

Kaufpreis € 311.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 226