

**Sehr exklusiv ausgestattete 2-Zimmerwohnung****Kontaktinformationen**

Firma: Raiffeisen Immobilien GmbH  
Kontakt: Thomas Wellinger  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Rheinstraße 11, 6900 Bregenz  
Telefon: +435574405310  
Mobile: -  
E-Mail: thomas.wellinger@raiba.at

**Exklusiv ausgestattete 2-Zimmerwohnung vom Innenarchitekten**

Standard ist hier ein Fremdwort.

Die Innenarchitektin Susanne Gehrer hat hier im Jahr 2022 eine luxuriöse und zugleich praktische Wohlfühlwohnung entworfen. Das moderne und zugleich praktische Wohnkonzept wurde mit regionalen Handwerkern verwirklicht und mit hochwertigen Materialien umgesetzt.

Man spürt den roten Faden, der sich durch dieses Schmuckstück zieht: weißer Schleiflack, Eiche und rote Farbtupfer, dazu noch eine braune Bodenfliese und Steinarbeitsplatte sowie weiße Wandfliesen.

Die durchdachten und zugleich stylishen Einbaumöbel vom Tischler, erschaffen ein richtiges Raumwunder. Jeder Winkel der einzigartigen Zweizimmerwohnung wurde optimal genutzt und in Szene gesetzt.

So holt man tatsächlich das absolute Maximum aus ca. 49m<sup>2</sup> Wohnfläche heraus.

### **Highlights:**

- Dimmbares LED Lichtkonzept
- Einbaugarderobe mit integriertem Abstellraum
- Raumhoch gefliestes Badezimmer mit großzügiger Dusche, hochwertigem Badverbau und Dusch-WC
- Exklusive Einbauküche mit Miele Geräten, elektrischen Fronten und vielen weiteren Extras
- Der edle Granit wertet sowohl das Badezimmer als auch die Küche enorm auf
- Die hochwertigen Fliesen ziehen sich vom Eingangsbereich bis ins Badezimmer
- Einbauschrank, Kommode und Bettverbau mit viel Stauraum und verspielten Details im Schlafzimmer
- Am erweiterbaren Esstisch mit Sitzbank und preisgekrönten Designer Stühlen, finden bis zu 10 Personen Platz
- Gemütliche Fernsehecke für zwei Personen
- Weiße Türen
- Langlebiges und robustes Tropenholz auf der großzügigen und überdachten Sonnenterrasse

Details zum sehr gelungenen und außergewöhnlichen Wohnkonzept übermitteln wir Ihnen auf Anfrage.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. Ust. Vermittlungshonorar

1% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% Ust. und Barauslagen

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	291763		
<b>Wohnfläche</b>	49 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	1 .OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2010
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	6,00 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	b
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.13 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- c Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Externe ID</b>	52851_0020001345		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	Carport (1)	

---

Kaufpreis	€ 398.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 205,9
Monatliche Kosten	€ 298,9
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 292,09