

provisionsfrei: Raumwunder in Bregenz

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: ProInvestment Vermögenstreuhand
Kontakt: PIV - Herr Ruck
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Leutkircherstrasse 30, 88450 Berkheim
Telefon: 004369910396392
Mobile: -
E-Mail: druck@proinvestment.at

Preiswerte 4-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Bregenz -- Potenzial zur individuellen Gestaltung

Diese charmante Wohnung bietet großzügigen Wohnraum mit viel Tageslicht und Gestaltungsspielraum – perfekt für Familien, Paare oder kreative Köpfe.

Innenbereich:

Ein gemütlicher Wohnbereich mit einem frisch aufgearbeiteten, charaktervollen Dielenboden verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Zusätzlich sorgen praktische Nebenflächen für ausreichend Stauraum. Das geräumige Esszimmer bietet Platz für Ihre individuelle Traumküche sowie auch eine gemütliche Essgruppe. Ein separates Wohnzimmer mit Zugang zu einem kleinen Süd-Balkon sowie drei weitere Zimmer runden das Angebot ab – ausreichend Raum für die ganze Familie!

Überzeugen Sie sich selbst vom durchdachten Grundriss – eine Skizze liegt bei.

Außenbereich:

Erst ca. 2022 wurde die Fassade des Wohnhauses saniert. Im gleichen Zug wurden auch die Kellerfenster erneuert und die Balkone neu abgedichtet. Die Wohnanlage macht einen sehr gepflegten Eindruck. Kurz- und mittelfristig sind laut der Hausverwaltung keine Sanierungen geplant. Das 9-Parteien Haus ist auf einem 1.317 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und bietet großzügige Grünflächen.

Zusätzliche Flächen:

Ein außergewöhnlich großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Weiters können Dachbodenflächen genutzt werden.

Wenn Sie eine leistbare & großzügige Wohnung mit Charakter suchen und Freude daran haben, Ihre eigenen Ideen einzubringen, ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie!

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage in Bregenz. Die Nähe zur Bregenzer Ach, zum Bodensee, zum Bahnhof sowie zur Autobahnauffahrt bietet beste Infrastruktur und Lebensqualität.

Kaufnebenkosten (einmalig):

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Gebührenbefreiung ggf. möglich)
3. 1,2 % Vertragserrichtung & Treuhandschaft (gemäß Notar-/RA-Tarif)

Hinweise:

Baugenehmigung: November 1954 (Erstbezug ca. Juli 1956)

Es besteht teilweise ein Modernisierungsrückstand.

Das Titelbild der Anzeige wurde mittels KI generiert. Mit Hilfe von virtuellem "Homestaging" sollen Potentiale der Immobilie, in diesem Fall des Wohnzimmers, veranschaulicht werden.

Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es besteht ein familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Hauengasse 1		
Anzeigen ID	292183		
Wohnfläche	75 m ²	Grundstücksgröße	1.317 m ²
Zimmer	4	Nebenräume	1
Anzahl Stockwerke	1	Etage	1. OG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1956
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	Vorhanden	Keller	16,00 m ²
Dachboden	Vorhanden	Heizung	Holz, Pellets, Elektro
Verfügbar ab	sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	77 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,34 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- C Faktor (Klasse fGEE)			

Kaufpreis € 249.000