



zur Anzeige

## Direkte Seelage: Hochwertige 4-Zimmerwohnung, Traum-Seeblick in Lochau zum mieten!



### Kontaktinformationen

Firma: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Kontakt: Carina Scheiber  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis  
Telefon: 05523 53 156  
Mobile: -  
E-Mail: makler@mag-kofler.at

### Wohnen in erster Reihe am Bodensee - Exklusive 4-Zimmerwohnung am Kaiserstrand in Lochau

Diese außergewöhnliche, ca. 112 m<sup>2</sup> große Wohnung am Kaiserstrand 4 in Lochau bietet Wohnen auf höchstem Niveau, direkt am Wasser und mit unverbaubarem Blick auf den Bodensee. Die Lage gehört zu den begehrtesten am gesamten See: Der Zugang zum Ufer erfolgt ohne Straße dazwischen. Ein Luxus, den man nur äußerst selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem eleganten Wasserdampf-Kamin und hochwertigen Materialien. Über breite Fensterfronten gelangt man nahtlos auf die sonnige Terrasse, die wie eine private Loge über dem Bodensee wirkt. Der Blick reicht über das Wasser bis zu den Schweizer Alpen. Ein Panorama, das sich täglich verändert.

Im Sommer entfaltet diese Lage ihren ganz besonderen Zauber: Wenn die Sonnenkönigin und andere Schiffe über das Wasser gleiten, entsteht ein lebendiges, fast mediterranes Ambiente. In Kombination mit den warmen Lichtstimmungen der Abendsonne entsteht ein ganz besonderes Flair. Ruhig, privat und außergewöhnlich stimmungsvoll.

Alle drei Zimmer bieten durchgehenden Seeblick und schaffen ein exklusives Wohngefühl auf höchstem Niveau. Das voll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster sowie das separate Gäste-WC unterstreichen den hochwertigen Standard. Zwei Tiefgaragenplätze und ein praktischer Dachbodenanteil ergänzen dieses seltene Angebot in absoluter Spitzenlage.

Eine Premium-Immobilie für alle, die außergewöhnliche Seelage, Privatsphäre und stilvolles Wohnen zu schätzen wissen.

### Highlights:

- **Direkte Seelage** – ungehinderter Zugang zum Bodensee
- **Uneingeschränkter Seeblick** aus jedem Zimmer
- **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in hochwertiger Ausführung
- **Großzügige Terrasse** mit Panoramablick
- Eleganter Wohn-/Essbereich mit **hochwertigem Wasserdampf-Kamin**
- **Abendsonne** & malerische Lichtstimmungen direkt auf der Terrasse
- **2 Tiefgaragenplätze** inklusive

### Lage:

- **Einmalige 1.-Reihe-Seelage** direkt am Bodensee
- **Atemberaubender Panoramablick** auf Bodensee & alle umliegenden Berge und Alpen
- **Sonnenlage** mit malerischer Abendsonne im Sommer
- Wenige Minuten zu **Lindau**, ideal für Grenzgänger & internationales Klientel
- **Nähe zur Bregenzer Seebühne**, Hafen & Uferpromenade
- **Top-Anbindung** an Bregenz, Lindau, St. Gallen und das gesamte Dreiländereck
- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus & Bahn) schnell erreichbar
- **Gehobene Gastronomie** im Zentrum von Lochau, Bregenz & Lindau
- **Attraktive Freizeitmöglichkeiten**: Wassersport, Radwege, Spazierwege, Naherholung
- **Ausgebaute Infrastruktur** – einkaufen, genießen, entspannen in unmittelbarer Nähe

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe
- Offener Küche–Ess–Wohnbereich mit hochwertigem Wasserdampf-Kamin
- Sonniger Balkon mit direktem, freiem Seeblick
- 3 Zimmer – alle mit Blick auf den Bodensee
- voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Dachbodenanteil
- 2 Tiefgaragenplätze inklusive

### Gesamtmietzins:

EUR 2.063,19 Mietzins Wohnung

EUR 418,26 Betriebskosten Wohnung

EUR 229,14 Heizkosten Wohnung

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 1

EUR 16,20 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 1

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 2

EUR 13,21 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 2

**EUR 2.980,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 9.000,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

#### **Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

#### **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://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <350m

Krankenhaus <975m

Klinik <2.800m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.425m

Kindergarten <875m

Höhere Schule <1.450m

Universität <2.775m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <1.525m

Einkaufszentrum <2.625m

##### **Sonstige**

Bank <600m

Geldautomat <600m

Post <775m

Polizei <600m

##### **Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <1.625m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Am Kaiserstrand 4		
<b>Anzeigen ID</b>	292343		
<b>Wohnfläche</b>	112.22 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	2011
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	18,84 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	1. Januar 2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.82 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/930100202
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaution	Preis auf Anfrage € 9.000
---------	------------------------------