



## Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger: 1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Lochau



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

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Lochau, in der Klausmühle 5. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1967 errichtet und überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine gepflegte Gesamtanlage. Auf einer kompakten Wohnfläche von rund 29 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal als praktisches Single-Domizil oder renditestarke Kapitalanlage.

Der gut geschnittene Wohnraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich sowohl als Wohn- als auch Schlafbereich optimal nutzen. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und ausreichend Tageslicht. Die Beheizung erfolgt effizient und komfortabel über Fernwärme, was zu niedrigen Betriebskosten und einer zuverlässigen Energieversorgung beiträgt.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Begläubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Wohnstruktur und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Der Bodensee sowie attraktive Spazier- und Radwege sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage profitiert man von einer schnellen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die nahegelegenen Städte Bregenz und Lindau. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Klausmühle zählt zu den begehrten Wohnlagen Lochau, da sie Ruhe, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur auf harmonische Weise verbindet.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Klausmühle 5		
<b>Anzeigen ID</b>	292761	<b>Zimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	29.34 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Heizung</b>	Fernwärme, Zentralheizung
<b>Keller</b>	4,90 m <sup>2</sup>	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	2.59 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz- E</b>	
<b>Externe ID</b>	phima_1597		

---

Kaufpreis € 230.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 172,6