



## IDEALER RÜCKZUGSORT AM BODENSEE



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: C & C Immobilien OG  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Anton-Schneider-Straße 17, 6900 Bregenz  
Telefon: 05574 / 20752  
Mobile: 0664/6499777 oder 0664/5070900  
E-Mail: office@cc-immo.at

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Garçonne - ursprünglich aus dem Französischen für „Junggesellenwohnung“ – steht heute synonym für eine kleine, voll ausgestattete Einzimmerwohnung, die modernen Wohnkomfort mit effizienter Raumauflistung verbindet. Perfekt für Singles, Pendler oder alle, die einen kompakten Rückzugsort am See suchen.

### Highlights der Wohnung

1. Wohn-/Schlaf-/Kochbereich - Dachgeschoss
2. Optimal kombiniert und flexibel gestaltbar – ideal, um Wohnen und Leben effizient zu verbinden.
3. Vorräum
4. Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum.
5. Separates Badezimmer mit Badewanne & WC inklusive Waschmaschinenschluss.
6. Beste Verkehrsanbindung

7. Schnell zur Autobahn, zum Bahnhof oder nach Bregenz – ideal für Berufstätige.
8. Seenähe
9. Der Bodensee ist nur wenige Schritte entfernt – perfekt für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten.
10. Ruhige Lage
11. Ein idealer Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

## Lage – Wellenau 5

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden nahe des Bodensees. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten liegen in direkter Umgebung.

Die Wohnung ist befristet vermietet – ein attraktiver Vorteil für Anleger, die auf Sicherheit und planbare Erträge setzen.

## Aktueller Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand, weist jedoch teilweise Modernisierungsbedarf auf.

1. Kleinere Sanierungsmaßnahmen können die Wohnqualität zusätzlich steigern und der Wohnung neues Potenzial verleihen.

## Nebenkosten

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (*Entfall bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von € 500.000,-*)
3. 3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.
4. Vertragserrichtungskosten

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet Sicherheitslücken aufweisen kann.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Lochau, Wellenau 5

**Anzeigen ID** 293131

**Wohnfläche** 30 m<sup>2</sup>

**Zimmer** 1

**Anzahl Stockwerke** 5

**Etage** 5. OG

**Bautyp** Gebraucht

**Baujahr** 1977

**Bauweise** Massiv

**Objektart** Wohnung

**Objektyp** Garconniere

**Badezimmer** 1

**Keller** Vorhanden

**Fahrradraum** Vorhanden

**Heizung** Zentralheizung

**Verfügbar ab** SOFORT

---

Kaufpreis € 135.000

Monatliche Kosten € 125