



## URBAN LEBEN, SEE GENIESSEN – EIGENTUMSWOHNUNG IN BREGENZ



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

### 3-Zimmer-Wohnung in Bregenz

1. **Adresse:** Geserstraße 9, Top 8, 6900 Bregenz
2. **Baujahr:** 1970
3. **Zustand:** Renoviert
4. **Wohnfläche:** ca. 72 m<sup>2</sup>
5. **Geschoss:** 3. OG
6. **Balkon:** ca. 8 m<sup>2</sup>
7. **Kellerabteil:** ca. 4 m<sup>2</sup>

### Objektbeschreibung

Diese gepflegte und renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bregenz. Die Wohnung liegt in einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1970 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

## Raumaufteilung

1. Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
2. Schlafzimmer
3. Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer
4. Separate Küche
5. Badezimmer
6. Separates WC
7. Abstellraum
8. Vorraum / Flur
9. Kellerabteil

## Ausstattung & Zustand

1. Renovierter Zustand
2. Helle Räume
3. Gute Raumaufteilung
4. Balkon mit angenehmer Größe
5. Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **Geserstraße**, einer beliebten Wohnlage in Bregenz, die durch ihre ruhige Umgebung und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur besticht.

1. Die **Bregenzer Innenstadt** ist in wenigen Minuten erreichbar.
2. **Einkaufsmöglichkeiten**, Bäckerei, Apotheke und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
3. **Busverbindungen** sowie der **Bahnhof Riedenburg** bieten eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
4. Schulen und Kindergärten liegen nur wenige Gehminuten entfernt.
5. Die Nähe zum **Bodensee**, zum **Pfänder** und zu diversen **Freizeit- und Sportmöglichkeiten** macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Natur und Stadtnähe kombinieren möchten.

Ob Spaziergänge am See, kulturelle Angebote, Gastronomie oder Outdoor-Aktivitäten – hier profitieren Sie von einer hohen Lebensqualität in einem der begehrtesten Wohngebiete Vorarlbergs.

## HIGHLIGHTS:

1. **begehrte Lage** – nur rund **zehn Gehminuten vom Bodensee entfernt**. Spaziergänge am Ufer, Shopping in der Stadt oder vielfältige Kultur- und Sportangebote: Hier liegen alle Möglichkeiten nahezu vor der Haustüre.
2. **Komfortabel Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel** sowie **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf** befinden sich in unmittelbarer Umgebung
3. **ZIMMERAUFTEILUNG**

- 4. guter **ZUSTAND**
- 5. Wohnung im **3. OG** / LIFT - viel LICHT und ein wunderschöner AUSBLICK
- 6. eigener **AUTOABSTELLPLATZ** - im Kaufpreis enthalten
- 7. **BEZUG** SOFORT MÖGLICH

Der **Balkon** ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus begehbar und erweitert den Wohnraum nach außen – ideal zum Entspannen und Genießen.

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung mit Garten und zentraler Stadtlage 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.

### Nebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

(Entfall bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von € 500.000,–)

3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

---

|   |  |                     |                  |
|---|--|---------------------|------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Geserstraße 9 |                     |                  |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 293543                                     |                     |                  |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 72 m²                                      | <b>Bautyp</b>       | Gebraucht        |
| <b>Baujahr</b>                            | 1970                                       | <b>Bauweise</b>     | Massiv           |
| <b>Objektart</b>                          | Wohnung                                    | <b>Objekttyp</b>    | Terrassenwohnung |
| <b>Balkon</b>                             | 8,00 m²                                    | <b>Keller</b>       | 4,00 m²          |
| <b>Abstellraum</b>                        | Vorhanden                                  | <b>Fahrradraum</b>  | Vorhanden        |
| <b>Heizung</b>                            | Zentralheizung                             | <b>Verfügbar ab</b> | SOFORT           |

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| Kaufpreis         | € 299.000  |
| Monatliche Kosten | € 445  |
| Erklärung Kosten  | Nebenkosten 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 %<br>Grundbucheintragungsgebühr (Entfall bei Hauptwohnsitz bis<br>Kaufpreis von € 500.000,—) 3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.<br>Vertragserrichtungskosten |