



Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bregenz



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Perfekt Immo GmbH
Kontakt:	Lukas Frühstück
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	00436645251685
Mobile:	00436645251685
E-Mail:	lf@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese helle und großzügige Wohnung in der Nideggegasse 12 in Bregenz bietet mit rund **92,59?m² Wohnfläche** ein modernes Zuhause in zentraler, zugleich ruhiger Lage. Ob für Paare, kleine Familien oder als stilvoller Rückzugsort – hier wohnen Sie urban, komfortabel und bestens angebunden.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß** und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem **sonnigen Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt. Der Wohnkomfort wird durch eine moderne **Gas-Zentralheizung**, einen **Personenaufzug** sowie einen **zugeordneten Stellplatz** zusätzlich unterstrichen.

Die Immobilie ist derzeit bis zum 31.07.2027 befristet vermietet, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Während der Laufzeit profitieren Sie von gesicherten Mieteinnahmen und können anschließend selbst entscheiden, ob Sie die Wohnung selbst nutzen oder neu vermieten möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Nideggegasse 12 liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Bregenz – nur wenige Gehminuten von der Innenstadt, dem Bahnhof und dem Bodenseeufer entfernt. Die Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Erholen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist exzellent – Bus und Bahn sind schnell erreichbar, ebenso wie die nahegelegene Autobahnauffahrt Richtung Deutschland, Schweiz oder ins restliche Vorarlberg. Ob Spaziergänge am See, Kultur im Festspielhaus oder Einkaufen in der Innenstadt – hier leben Sie in einer der attraktivsten Wohngegenden Vorarlbergs.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
Anzeigen ID	293705		
Wohnfläche	92.59 m ²	Zimmer	4
Etage	1. OG	Baujahr	1950
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Balkon	7,04 m ²	Keller	4,84 m ²
Heizung	Gas, Zentralheizung	Verfügbar ab	31.08.2027
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	53 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.94 kwh/m ² a

Preis auf Anfrage
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.