



## Historischer Blick, modernes Wohnen – Maisonette an der Oberstadt



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
 Kontakt: Lukas Frühstück  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Siedlung 31, 6463 Karrosten  
 Telefon: 00436645251685  
 Mobile: 00436645251685  
 E-Mail: lf@kmenta-immo.at

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch ihre großzügige, helle Raumstruktur sowie einmalige Lage. Im unteren Geschoss befinden sich der einladende Eingangsbereich, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche, die Schreinerküche samt Speis sowie das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Über eine elegante Holz-Spindeltreppe gelangt man ins Obergeschoss, wo ein lichtdurchfluteter Lese- und Arbeitsbereich, zwei weitere Schlafzimmer – eines davon mit begehbarer Kleiderschrank – sowie ein Badezimmer mit Badewanne und zusätzlicher Stauraum liegen.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die Wohnung Top 4, welche sich auf derselben Etage befindet, zusätzlich zu erwerben. Diese verfügt über ca. 35 m<sup>2</sup>, besitzt ebenfalls einen eigenen Balkon und wird inklusive eines Stellplatzes verkauft. Durch den Erwerb beider Einheiten wäre es möglich, über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche exklusiv zu bewohnen – verteilt über zwei komplette Geschosse. Damit eröffnet sich ein außergewöhnliches Potenzial: entweder die Zusammenlegung zu einer großzügigen Gesamtwohnung, die Nutzung als getrennte Wohn- und Arbeitsbereiche oder eine flexible Zweitwohnlösung für Gäste oder Familienmitglieder. Eine solche Konstellation ist in dieser Lage eine absolute Seltenheit und macht das Angebot besonders wertvoll.

- Fußgängerzone, Martinsturm, Kornmarkt, Rathaus – alles in < 3 Minuten erreichbar
- Bodensee, Festspielhaus, Pfänderbahn & Bahnhof – ca. 8-10 Gehminuten
- Perfekte Infrastruktur (Nahversorger, Cafés, Schulen, Kindergarten)
- Durch die Innenhoflage äußerst ruhig und grün
- Über die Kirchstraße gelangt man bequem in die hauseigene Tiefgarage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Die Herbert-Reyl-Gasse liegt im Herzen von Bregenz, unmittelbar am Aufgang zur Oberstadt – dem geschichtsträchtigen Stadtteil. Diese Kombination aus Innenstadt, Natur, Ruhe und Privatsphäre gibt es in Bregenz nur ganz selten.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	293716		
<b>Wohnfläche</b>	128.13 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1984
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	5,90 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	114 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.13 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2279		
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>			

**Parkplatz:**

(Tief-)Garage (1)

Freiplatz (1)

---

Preis auf Anfrage