



## 3,5-Zimmer Gartenwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: unitedplus GmbH  
Kontakt: Markus Scharwitzl  
Adresse  
(Straße, Im Lacha 4  
Hausnummer, 6845 Hohenems  
PLZ):  
Telefon: +43-699-17220040  
Mobile: -  
E-Mail: office@unitedplus.eu

### Wohnen am Fuße des Gebhardsbergs – großzügig, ruhig und stadtnah

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. \*85,27 m<sup>2</sup> (händisch erhoben) Wohnfläche begeistert durch ihre Großzügigkeit, und guten Zuschnitt und die einmalige Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden von Bregenz.

Ein durchdachter Grundriss, lädt zum Optimieren und Renovieren ein, um eine angenehme Atmosphäre für die ganze Familie zum Wohlfühlen zu schaffen.

Die Sonnenterrasse sowie der eigene Garten laden zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen Kellerraum, der viel Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit Wintergarten.

## Lage – Ruhe und Natur mit Stadtnähe

Die Fluherstraße liegt am Fuße des Gebhardsbergs, einer ruhigen und grünen Wohngegend von Bregenz. Von hier aus genießen Sie eine hervorragende Lebensqualität: kurze Wege in die Innenstadt, eine ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

1. **Stadtzentrum Bregenz:** ca. 5 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad
2. **Bahnhof Bregenz:** ca. 7 Minuten mit dem Auto, per Bus oder Fahrrad bequem erreichbar
3. **Autobahnauffahrt Bregenz (A14):** ca. 8 Minuten Fahrzeit – ideal für Pendler
4. **Pfänderbahn:** ca. 2 km entfernt – Ihr direkter Weg in die Natur und zu traumhaften Panoramablicken

## Infrastruktur in der Nähe

Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar:

1. Lebensmittelgeschäft (z. B. Spar, Hofer, Billa): ca. 700–900 m
2. Apotheke: ca. 900 m
3. Arztpraxis / Gesundheitszentrum: ca. 1 km
4. Kindergarten & Schulen: im Umkreis von 1 km – ideal für Familien
5. Bushaltestelle: ca. 250 m – Anbindung an Stadtzentrum und Bahnhof
6. Restaurants & Cafés: fußläufig erreichbar, z. B. Gasthaus Adler in der Fluherstraße

## Freizeit & Naherholung

1. **Bodensee:** wenige Minuten entfernt – genießen Sie Spaziergänge an der Uferpromenade, Wassersport oder einfach nur den Sonnenuntergang.
2. **Pfänder:** der Bregenzer Hausberg bietet traumhafte Wanderwege, Mountainbike-Routen und atemberaubende Ausblicke über den See und die Alpen.
3. **Kulturelle Highlights:** Bregenzer Festspiele, Vorarlberg Museum, Kunsthaus Bregenz – in nur wenigen Minuten erreichbar.

## Eckdaten

Grundstücksnummer: 401/1

Katastralgemeinde: 91103 Bregenz

Grundstücksfläche: ca. 3.749 m<sup>2</sup> (Gesamt)

Nutzungsart: Wohnen, Wohnungseigentum, Anlage, Vermietung

Adresse: **Fluherstrasse 2c, Top: W14, 6900 Bregenz,**

Sonstiges: Keller, KFZ-Abstellplatz (Tiefgarage), Garten zzgl. Gartenfläche gemietet

Objektart: Wohnung

Lage: EG

Bautyp: gebraucht

Baujahr: 1984/85

Wohnfläche: ca. \*85,27 qm

Zimmer: 3,5

Parkplatz: Tiefgaragen KFZ-Abstellplatz

Heizung: Gas

Badezimmer: mit Badewanne und Dusche

WC: separat

Veranda: ca. \*8,46 qm

Terrasse: ca. \*6,14 qm (überdacht)

Keller: ca. \*15,50 qm

Garten: ca. \*96,33 qm und ca. \*21,87 qm zzgl. Allgmeinfläche Garten anteilig in Miete

Energieausweis: in Arbeit

Reparaturfond: 116.000,00 € (Stand Ende August 2025)

Betriebskosten: 434,10 € WH und 15,80 € TG inkl. Steuern und Reparaturfond

**Kaufpreis: 415.000,-- Euro zzgl. Nebenkosten**

**Nebenkosten:**

- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,2 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% MwSt.
- 3,0 % Maklerprovision des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Fluherstrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	293954		
<b>Wohnfläche</b>	85.27 m²	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1985	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	6,14 m²
<b>Wintergarten</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	96,33 m²
<b>Keller</b>	15,50 m²	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	sofort		

---

Kaufpreis	€ 415.000
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 449,9
Provision	3,0 % Maklerprovision des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.
Erklärung Kosten	1,1% Grundbucheintragungsgebühr; 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,2% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% MwSt.