



## Anleger Aufgepasst: Attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung in Bregenz mit bestehendem Mietverhältnis



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
Kontakt: Carlos Baldauf  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Sandgasse 13d, 6850 Dornbirn  
Telefon: 00435572430984  
Mobile: 00436642309137  
E-Mail: carlos@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Feldmoosgasse 1, 6900 Bregenz
- Wohnungstyp: 2-Zimmer-Gartenwohnung
- Wohnnutzfläche: ca. 52,62 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 16,47 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 16,90 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 6,27 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2014
- Heizung: Erdwärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fußbodenheizung
- Energiekennzahl: HWB B 28
- Aktuell vermietet bis: 30.09.2028
- Aktuelle Miete inkl. Betriebskosten & TG: € 1.129,12 monatlich
- Betriebskosten: € 262,83 inkl. € 78,69 Reparaturfonds und inkl. TG
- Kaufpreis Wohnung: € 298.000,–
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 22.000,–

Beschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung in der Feldmoosgasse 1 in Bregenz stellt eine äußerst interessante Gelegenheit für Anleger dar, die Wert auf Stabilität, Qualität und langfristige Vermietbarkeit legen. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnprojekt aus dem Jahr 2014.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 52,62 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss, der optimal auf

Singles oder Paare zugeschnitten ist. Besonders hervorzuheben ist der charmante Gartenbereich: Klein aber fein - ideal, um eine grüne Oase im Alltag zu genießen. Die angrenzende überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der hochwertige Parkettboden aus Eiche, gebürstet und naturgeölt, verleiht den Räumen eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Erdwärmepumpe mit Solarunterstützung, die Wärmeverteilung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung – effizient, nachhaltig und zeitgemäß.

Die hervorragende Infrastruktur rundet das Gesamtpaket ideal ab: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch ins Zentrum von Bregenz, auf die Autobahn, zur Bregenzer Ache oder an den Bodensee – eine Lage, die sowohl bei Mietern als auch bei zukünftigen Eigennutzern sehr gefragt ist.

Die Wohnung ist noch bis zum 30.09.2028 vermietet und eignet sich daher derzeit ausschließlich als Anlageobjekt. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt € 945,- zzgl. Betriebskosten.

Ein dazugehörendes Kellerabteil sowie allgemeine Besucherparkplätze ergänzen dieses attraktive Investment.

Für weitere Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen der Eigentümerseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	294116		
<b>Wohnfläche</b>	52.62 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2014
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	16,47 m²
<b>Garten</b>	16,90 m²	<b>Keller</b>	6,27 m²
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	CaDo-108
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 298.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 262,83
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 22.000
	Tiefgarage