



Bregenz: Langen: 205 m2 Garten-Wohnung 8 Zimmern, Garten 169 m2 Terrasse 56 m2 & Balkon 7 m2



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: TSImmo
Kontakt: Sabine Tschütscher
Adresse
(Straße, Kirchstraße 4
Hausnummer, 6811 Gofis
PLZ):
Telefon: +43 664 14 57 050
Mobile: -
E-Mail: sabine.tschuetscher@tsimmo.at

8-Zimmer-Garten-Wohnung – Top 9 mit schönem Kachelofen | EG + 1.OG ca. 205 m²

Hauptwohnsitz und/oder Zweitwohnsitz möglich

Garten ca. 169 m² | Terrasse ca. 54–56 m² | Balkon ca. 10 m²

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität: Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet ca. **205 m² Wohnnutzfläche** sowie einen **privaten Garten**, eine **großzügige Terrasse** und einen **Balkon** zur alleinigen Nutzung. Das Objekt vermittelt das Ambiente eines Einfamilienhauses und ist in eine gepflegte Hausanlage mit **2 Gebäudeteilen** und insgesamt **11 Wohneinheiten** eingebettet.

Der Gebäudeteil (**ursprüngl. Baujahr 1820**) wurde **2018 umfassend/komplett saniert** (u. a. Fassade, Fenster, Dach ...). Der zweite Gebäudeteil stammt aus dem Jahr **1984** und wurde **teilsaniert**.

Highlights

- Historischer Gebäudeteil (1820) **komplett saniert 2018** (u. a. Fassade, Fenster, Dach ...)
- **Ca. 205 m² Wohnnutzfläche** – Maisonette auf zwei Ebenen
- **8 Zimmer**, 2 Badezimmer, Waschküche/Abstellraum sowie zusätzlicher Ankleide-/Abstellraum
 - Wäscheabwurf 1.OG zu EG Waschraum
 - Zentrale Staubsauer-Anlage mit Auffangkübel im Keller
 - elektrische Jalousien in der Wohnung (Ausnahme Fenstertür Küche)
 - Fliegengitter bei nahezu allen Fenstern
- **Holz-Grundofen und Kachelofen mit Wasserführung** (Heizung und Warmwasseraufbereitung möglich)
- **Zuschaltbare Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe) – neu eingebaut 01–02/2026**
- Thermische Solaranlage zur Unterstützung von Warmwasserbereitung und Raumheizung
- **Privater Garten** (ca. 169 m²), große Terrasse (ca. 54–56 m²) und Balkon (ca. 7 m²) zur alleinigen Nutzung
- Ruhige Lage in Langen bei Bregenz – ca. 1 km ins Ortszentrum, gute Anbindung Richtung Bregenz/Bodensee

Energiekennzahlen laut gültigem Energieausweis

- **HWB: B 43 kWh/m²a**
 - **fGEE: A+ 0,69**
-

Heizsystem / Betriebskosten (wichtige Hinweise)

Die Wohnung bietet **zwei Heizmöglichkeiten**:

1) Holz-Grundofen mit Wasserführung (Hauptsystem)

Geeignet für die **gesamte Beheizung von Top 9** und/oder die **Warmwasseraufbereitung**. Die erzeugte Wärme wird in einen Energiespeicher eingespeist und kann die Heizkörper versorgen.

2) Zuschaltbare Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe | neu eingebaut 01–02/2026)

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die **Zentralheizung im Haus (Gebäudeteil 1)** zuzuschalten. Die **Luft-Wärmepumpe wurde neu eingebaut (01–02/2026)** und kann als alternative oder ergänzende Heizvariante genutzt werden.

Diese Option ist **nicht Bestandteil der Betriebskosteneinschätzung für die Zukunft**, da die **Hausverwaltung erst ab 2026 aktiv** ist und die Kostenstruktur bzw. Verrechnung ab diesem Zeitpunkt neu geregelt werden kann.

Hinweis Betriebskosten:

Die angeführten Betriebskosten bzw. die zugrunde liegende Betriebskosteneinschätzung stellen **lediglich eine Annahme auf Basis der von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen** dar. Die tatsächlichen Kosten können je nach Nutzungsverhalten, Energiepreisentwicklung und Verbrauch abweichen.

Raumaufteilung – Erdgeschoss

- Eingang / Windfang: **ca. 9,00 m²**
- Gangbereich (mit Befeuerung Kachelofen) & Stiegenaufgang OG: **ca. 17,16 m²**
- Wohn-Küche mit Zugang zur Terrasse: **ca. 23,47 m²**
- Wohnraum (mit Kachelofen): **ca. 15,65 m²**
- Wohnraum (Klavierzimmer): **ca. 14,89 m²**
- Wohnraum: **ca. 12,07 m²**
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster: **ca. 5,57 m²**
- Waschküche / Abstellraum: **ca. 14,36 m²**

Raumaufteilung – Obergeschoss

- Gangbereich (mit Einbaukasten / Wandbereich): **ca. 11,11 m²**
 - Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 11,38 m²**
 - Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 17,93 m²**
 - Zimmer: **ca. 14,10 m²**
 - Zimmer: **ca. 15,08 m²**
 - Zimmer: **ca. 12,90 m²**
 - Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Glasbausteinfenster sowie Abstellraum/Ankleide: **ca. 14,36 m²**
-

Keller

Natursteinkeller im ursprünglichen Zustand, Rohboden, geeignet für Lagerung.
Warmwasser-Boiler für Top 9 vorhanden.

- Kellerfläche: **ca. 80,00 m²**

Außenbereich (zur alleinigen Nutzung)

- Terrasse: **ca. 54–56 m²**
- Gartenfläche: **ca. 169,00 m²**
- Balkon: **ca. 10 m²**
- befestigter Vorplatz: **ca. 65 m²**

Lage

Idyllische Lage in **Langen bei Bregenz**, ca. **1 km** vom Ortszentrum entfernt (Gemeindeamt, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Volksschule). Autobahnanschluss in ca. **15 Minuten**, gute Verbindung nach Bregenz und in die Bodenseeregion.

Besichtigung & Hinweis

Besichtigungen nach Vereinbarung. Auf Wunsch des Eigentümers werden **Detailinformationen nur an Interessenten** weitergegeben, die sich persönlich melden und **vollständige Adresse sowie Kontaktdaten** bekannt geben.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind freibleibend. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, einen Verkauf abzuschließen und behält sich Änderungen sowie den Zwischenverkauf vor.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
Anzeigen ID	294706		
Wohnfläche	205 m²	Zimmer	8
Etage	EG	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1820	Objektart	Wohnung

Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	2
Balkon	7,00 m²	Terrasse	54,00 m²
Garten	169,00 m²	Keller	80,00 m²
Heizung	Holz, Solar, Wärmepumpe, Zentralheizung, Ofen/Kamin	Verfügbar ab	nach Absprache
Heizwärmebedarf (HWB)	43 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.69 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	383243_7488/222		

Kaufpreis	€ 565.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 380
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	KFZ-Stellplatz Vorplatz vorhanden. BK abhängig von techn. Nutzung.