

## Bregenz: Langen: 205 m<sup>2</sup> Garten-Wohnung 8 Zimmern, Garten 169 m<sup>2</sup> Terrasse 56 m<sup>2</sup> & Balkon 7 m<sup>2</sup>



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo  
 Kontakt: Sabine Tschütscher  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
 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 m<sup>2</sup>

**Hauptwohnsitz und/oder Zweitwohnsitz möglich  
Garten ca. 169 m<sup>2</sup> | Terrasse ca. 54–56 m<sup>2</sup> | Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>**

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität: Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet ca. **205 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Warmwasseraufbereitung und Raumheizung
  - **Privater Garten (ca. 169 m<sup>2</sup>)**, große Terrasse (ca. 54–56 m<sup>2</sup>) und Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>a**
  - **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 m<sup>2</sup>**
- Gangbereich (mit Befeuerung Kachelofen) & Stiegenaufgang OG: **ca. 17,16 m<sup>2</sup>**
- Wohn-Küche mit Zugang zur Terrasse: **ca. 23,47 m<sup>2</sup>**
- Wohnraum (mit Kachelofen): **ca. 15,65 m<sup>2</sup>**
- Wohnraum (Klavierzimmer): **ca. 14,89 m<sup>2</sup>**
- Wohnraum: **ca. 12,07 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster: **ca. 5,57 m<sup>2</sup>**
- Waschküche / Abstellraum: **ca. 14,36 m<sup>2</sup>**

## **Raumaufteilung – Obergeschoss**

- Gangbereich (mit Einbaukasten / Wandbereich): **ca. 11,11 m<sup>2</sup>**
  - Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 11,38 m<sup>2</sup>**
  - Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 17,93 m<sup>2</sup>**
  - Zimmer: **ca. 14,10 m<sup>2</sup>**
  - Zimmer: **ca. 15,08 m<sup>2</sup>**
  - Zimmer: **ca. 12,90 m<sup>2</sup>**
  - Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Glasbausteinfenster sowie Abstellraum/Ankleide: **ca. 14,36 m<sup>2</sup>**
- 

## **Keller**

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

- Kellerfläche: **ca. 80,00 m<sup>2</sup>**
- 

## Außenbereich (zur alleinigen Nutzung)

- Terrasse: **ca. 54–56 m<sup>2</sup>**
  - Gartenfläche: **ca. 169,00 m<sup>2</sup>**
  - Balkon: **ca. 10 m<sup>2</sup>**
  - befestigter Vorplatz: **ca. 65 m<sup>2</sup>**
- 

## 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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Langen bei Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	294706	<b>Zimmer</b>	8
<b>Wohnfläche</b>	205 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Etagen</b>	EG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1820		

<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Balkon</b>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	169,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Holz, Solar, Wärmepumpe, Zentralheizung, Ofen/Kamin	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	43 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.69 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- A+ Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Externe ID</b>	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.