

**Neubau 3 Zi. Wohnung mit Terrasse und Extras in  
Top-Lage - OG****Kontaktinformationen**

Firma: WIW Schramm OG  
Kontakt: Christian Schramm  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Brachsenweg 26a, 6900 Bregenz  
Telefon: +436643075085  
Mobile: -  
E-Mail: daheim@wohnenimwein.rentals

**Leider keine Haustiere erlaubt.**

GENAUE INFOS siehe Expose zum Download!

**Ausstattung Besonderheiten**

1. Parkett Dreischicht Dielen Eiche
2. Fußbodenheizung zentral gesteuert Zentralheizung mit Grundwasserpumpe.
3. Actual Kunststoff-Aluminiumfenster mit 3-fach Isolierverglasung
4. Hochwertige Sanitärausstattung - Elektrischer Handtuchtrockner im Badezimmer
5. - Überbreites Waschbecken mit zwei Wasserhähnen im Badezimmer
6. - Wassersparende WC-Spülungen
7. - Gedämpfter WC Deckel
8. Insektengitter bei ausgewählten Fenstern und Türen
9. A1 Glasfaser im Haus und Magenta vorbereitet
10. Überdachte Balkone mit Abstellraum/-kasten.
11. Terrasse hat elektrische Jalousien
12. Seitlicher Windschutz auch elektrisch
13. Grosszügige private Gartenanteile im Erdgeschoss
14. Überdachte Tiefgarageneinfahrt

15. Elektrische Raffstores für Fenster und Terrassentüren
16. Küchen vom Tischler mit viel Stauraum und Geräten von Miele:
17. Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Einbaukülschrank, hochwertige STEIN - Arbeitsplatte, Edelstahl Waschbecken.
18. TV- bzw. Internetverkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen, ausser in dem jeweils grössten Schlafzimmer. Dort ist ein Leerrohr vorhanden.
19. Mehr Raum - weniger Gang. Wir haben keinen klassischen Abstellraum, aber einen vorgesehenen Platz zum Verstauen. In jedem Top wurden unterschiedliche Lösungen gefunden.
20. Brief- UND Paketkasten. Neuheit: Ihr Paket wird bis zu einer bestimmten Größe „eingeworfen“ und Sie bekommen eine persönliche Nachricht zugeschickt, dass es angekommen ist.

## **Architektur und Ausstattung**

WohnenimWein – das ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach mit nur 6 Mietwohneinheiten. Eine davon wird eventuell auch touristisch genutzt. Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind Richtung Süden und Westen orientiert. Sie sind mit schönen und großen überdachten Balkonen versehen. Zudem verfügen die Wohnungen im Erdgeschoss über großzügige Privatgärten, die zum Teil an die benachbarten Weingärten angrenzen.

Sein würfelförmiger Baukörper erinnert an eine Villa, welche an den Weingarten des Bregenzer Winzers Sepp Möth ausgerichtet ist.

Im Zuge der Errichtung entstand eine Sackgasse mit Zufahrt über den Brachsenweg.

Die gemeinsame Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich in der Sackgasse. Komplett unterkellert verfügt die Wohnanlage über eine großzügige Tiefgarage mit 10 Parkplätzen sowie ausreichend Fahrradabstellplatz. Ergänzend sind alle Tiefgaragenplätze für einen E-Autoanschluss bis zur Übergabestation im Technikraum vorbereitet. Ebenso haben wir straßenseitig 3 Be-sucherparkplätze, die ausschließlich für Besucher reserviert sind. Mieter parken ihre Autos ausnahmslos in der Tiefgarage

Der überdachte Eingangsbereich mit Brief- & Paketkasten, sowie der überdachten Tages & Besucher Fahrradabstellplatz ist Richtung Osten ausgerichtet. Im Anschluss befindet sich die abgeschlossenen Müllstation.

Parallel zum Weingarten gibt es beim Haupteingang einen großzügigen Spielplatz mit überdachter Sitzbank zum Verweilen. Dort befindet sich pro Wohnung auch ein kleines Hochbeet, welches auf Wunsch bepflanzt werden kann.

Der Zugang in die Wohnungen zu allen Stockwerken ist über einen barrierefreien Personenaufzug und Stiegenhaus möglich.

Unsere Anlage wird mittels Grundwasser geheizt und zusätzlich per Photovoltaik am Dach mit Energie versorgt. Hiermit kann im Winter geheizt und im Sommer gekühlt werden.

## **Lage und Infrastruktur**

Das Wohnprojekt WohnenimWein am Brachsenweg befindet sich in Bregenz am Bodensee im Dreiländereck Österreich–Lichtenstein–Schweiz mit wunderschöner Aussicht auf die umliegende Berglandschaft, sowie die Nähe zum See.

Mit dem Fahrrad sind es nur 5 Minuten ans Bodenseeufer, 20 nach Bregenz Stadt oder ans Harder Hafenufer.

Die beliebte Wohngegend mit viel Natur bietet hohen Freizeitwert und ein ganzjähriges Erholungs-, Sport- und Kulturprogramm. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur sind in wenigen Minuten gut erreichbar.

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Brachsenweg 26a

**Anzeigen ID** 294717

**Wohnfläche** 75.5 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße** 1.378 m<sup>2</sup>

<b>Zimmer</b>	3	<b>Nebenräume</b>	1
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	20,50 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	3,5 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	1.April 2026
<b>Befristung</b>	3 Jahre		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Gesamtbelastung	€ 1.576
Einmalkosten	€ 360
Provision	keine
Erklärung Kosten	Betriebskosten werden sich leicht erhöhen. Gerade in Prüfung. Exposé zur genauen Darstellung der gesamten Kosten unter "Angehängte Dokumente " downloaden und durchlesen!