

## Helle 3-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen in Lochau



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Lisbeth Gschwendtner  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Lindauer Straße 13  
Hausnummer, 6911 Lochau  
PLZ:  
Telefon: +43 676 6105116  
Mobile: -  
E-Mail: lisbeth.gschwendtner@simaimmobilien.at

Zum Verkauf steht eine sehr schöne und helle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses in unmittelbarer Nähe des Lochauer Dorfzentrums.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst zwei große, helle Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur verglasten Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die Küche ist separat angelegt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.

Bad und WC sind getrennt, das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Bad und WC, die Küche sowie die Fußböden wurden vor ca. drei Jahren erneuert.

Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Die zentrale Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Bushaltestellen sowie der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Nähe zum Bodensee und Pfänder bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. In weniger als 5 Minuten erreicht man mit dem Fahrrad das Bodenseeufer mit seinen zahlreichen Badestellen und Gastronomieangeboten.

Diese attraktive Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung in gut angebundener Lage sucht neue Eigentümer - vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Hinweise:** Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Grundriss dient lediglich zur Darstellung der Raumauflistung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <250m  
Klinik <3.500m

### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <750m  
Universität <3.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.250m

### Sonstige

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### Verkehr

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Hofriedenstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	295239		
<b>Wohnfläche</b>	79.19 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	1970	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.9 kwh/m <sup>2</sup> a

**Klasse**

**Gesamtenergieeffizienz- B**

**Faktor (Klasse fGEE)**

**Externe ID**

justimmo\_384381\_7763/347

---

Kaufpreis € 390.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 325,53

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.