

Modernisierte 3 1/2 Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN
Kontakt: Vilson Gashi
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Reichshofstraße 4
6841 Mäder
Telefon: 004355742096900
Mobile: 06608752024
E-Mail: vilson.gashi@mayrimmo.com

Diese liebevoll renovierte Wohnung, Baujahr 1967, verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 82 m² Wohnfläche erwarten Sie drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung umfassend renoviert. 2021 wurden moderne 3-fach verglaste Fenster eingebaut, 2023 erhielt die Wohnung ein komplett neues Badezimmer und WC, frisch renovierte Wände sowie hochwertige Parkettböden. Eine Klimaanlage wurde im Jahr 2025 eingebaut und sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine offene und freundliche Atmosphäre, die durch den verglasten Südbalkon von ca. 10 m² ergänzt wird. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Mehrerauer Wald, ein sonniger Rückzugsort mit Naturverbundenheit direkt vor der Haustür.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einem Kellerabteil und einem KFZ-Abstellplatz, der im Preis inbegriffen ist.

Auch das Gebäude selbst wurde gepflegt und modernisiert. 2024 wurde der Warmwasserboiler erneuert, 2025 erhielt das Stiegenhaus eine elegante Verglasung.

Der Grundriss der Wohnung ist in Arbeit.

Einmalkosten:
Grundbucheintragung: 1,1%*

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

*mögliche Gebührenbefreiung bei Grundbucheintragung

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Lage:Das Wohnung liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Bregenz an der Rheinstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Der Bodensee befindet sich unweit entfernt, sodass sich Wohnkomfort und Freizeitmöglichkeiten ideal verbinden.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Rheinstraße 47		
Anzeigen ID	295518		
Wohnfläche	82 m ²	Zimmer	3
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1967
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Balkon	10,00 m ²
Keller	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Gas, Etagenheizung	Verfügbar ab	3 Monate ab Kauf
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	107.00 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.84 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID	MAYRIMMO-298

Kaufpreis	€ 373.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 340
Provision	3,6 % inkl. 20% USt.