

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – am See

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH
Kontakt: Markus Maier
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Pontenstrasse
6890 Lustenau
Telefon: 05577 93080-204
Mobile: 0043 676 843 115 204
E-Mail: m.maier@ah.at

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint eine erstklassige Lage nahe der Seepromenade mit zentrumsnaher Wohnqualität. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Niedrigenergiehaus mit durchdachtem, nachhaltigem Energiekonzept. Die Erdwärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung, während eine Solaranlage die Warmwasserbereitung unterstützt – für dauerhaft niedrige Betriebskosten und zukunftsorientierten Wohnkomfort. Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen schafft ein offenes, einladendes Wohngefühl. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die großzügige Terrasse mit Nord-Westausrichtung lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine Wohnung, die Emotionen weckt und Wohnqualität auf höchstem Niveau bietet. Reparaturfonds per 31.12.2025: € 158.000,-

Lage:

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage unweit der Bregenzer Seepromenade und des Stadtzentrums. Der Bodensee sowie die weitläufigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten entlang der Promenade sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese Kombination vereint naturnahes Wohnen mit zentrumsnahe Lebensstil.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Bregenz

Anzeigen ID

295945

Wohnfläche81 m²**Zimmer**

3

Anzahl Stockwerke

2

Bautyp

Gebraucht

Baujahr

2013

Objektart

Wohnung

Objekttyp	Allgemein	Terrasse	48,00 m²
Keller	6,70 m²	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Erdwärme, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	Frühling 2026
Heizwärmebedarf (HWB)	31.00 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.59 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	Andreas_Hoferah-immo- 1371		

Kaufpreis	€ 550.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 320,65
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 113,56
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.