



3,5-Zimmer Gartenwohnung am Gebhardsberg - Wintergarten, TG



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: unitedplus GmbH
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: +4369917220040
Mobile: -
E-Mail: office@unitedplus.eu

Kurzbeschreibung:

Ruhige Gartenwohnung am Gebhardsberg (Fluherstraße) – stadtnah und dennoch grün. Ca. 85,2 m² Wohnfläche plus Wintergarten/Veranda (ca. 8,46 m²), überdachte Terrasse (ca. 6,14 m²) und Garten (ca. 96,33 m²). Tiefgaragenplatz (G14) und großer Keller (K14, ca. 15,50 m²) inklusive.

Highlights:

1. EG-Wohnung mit privatem Garten und überdachter Terrasse
2. Wintergarten/Veranda als zusätzlicher Wohn-/Essbereich oder Homeoffice
3. Tiefgarage + großer Keller
4. Sehr gute Lage am Gebhardsberg

Zustand / Potenzial:

Renovierungsbedarf (Küche/Bad/Oberflächen) ist einzuplanen – ideal, um alles nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Energie:

HWB 35 kWh/m²a | fGEE 0,91 (Klasse B)

Kosten:

Kaufpreis: 398.000 €

Monatliche Vorschreibung gesamt derzeit ca. 449,90 € (Wohnung + TG, inkl. Steuern & Reparaturfonds).

Besichtigung:

Infopaket (Energieausweis/Exposé/weitere Unterlagen) auf Anfrage. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage – Ruhe und Natur mit Stadtnähe

Die Fluherstraße liegt am Fuße des Gebhardsbergs, einer ruhigen und grünen Wohngegend von Bregenz. Von hier aus genießen Sie eine hervorragende Lebensqualität: kurze Wege in die Innenstadt, eine ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

1. **Stadtzentrum Bregenz:** ca. 5 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad
2. **Bahnhof Bregenz:** ca. 7 Minuten mit dem Auto, per Bus oder Fahrrad bequem erreichbar
3. **Autobahnauffahrt Bregenz (A14):** ca. 8 Minuten Fahrzeit – ideal für Pendler
4. **Pfänderbahn:** ca. 2 km entfernt – Ihr direkter Weg in die Natur und Panoramablicken

Infrastruktur in der Nähe

Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar:

1. **Lebensmittelgeschäft** (z. B. Spar, Hofer, Billa): ca. 700–900 m
2. **Apotheke:** ca. 900 m
3. **Arztpraxis / Gesundheitszentrum:** ca. 1 km
4. **Kindergarten & Schulen:** im Umkreis von 1 km – ideal für Familien
5. **Bushaltestelle:** ca. 250 m – Anbindung an Stadtzentrum und Bahnhof

6. **Restaurants & Cafés:** fußläufig erreichbar, z. B. Gasthaus Adler in der Fluherstraße

Freizeit & Naherholung

- 1. **Bodensee:** wenige Minuten entfernt – genießen Sie Spaziergänge an der Uferpromenade, Wassersport oder einfach nur den Sonnenuntergang.
- 2. **Pfänder:** der Bregenzer Hausberg bietet traumhafte Wanderwege, Mountainbike-Routen und atemberaubende Ausblicke über den See und die Alpen.
- 3. **Kulturelle Highlights:** Bregenzer Festspiele, Vorarlberg Museum, Kunsthaus Bregenz – in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kaufpreis: 398.000,-- Euro zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten:

- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3,6 % Maklerprovision des Kaufpreises inkl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):		Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Fluherstrasse	
Anzeigen ID	296612		
Wohnfläche	85.27 m²	Zimmer	3.5
Etage	Erdgeschoss	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1985	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objektyp	Gartenwohnung
Badezimmer	1	Terrasse	6,14 m²
Wintergarten	Vorhanden	Garten	96,33 m²
Keller	15,50 m²	Heizung	Gas
Verfügbar ab	ab sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	35 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,91 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	B		
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis	€ 398.000
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 449,9
Provision	3,6% inkl. 20% MwSt.

Erklärung Kosten

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,5 %
Vertragserrichtungskosten