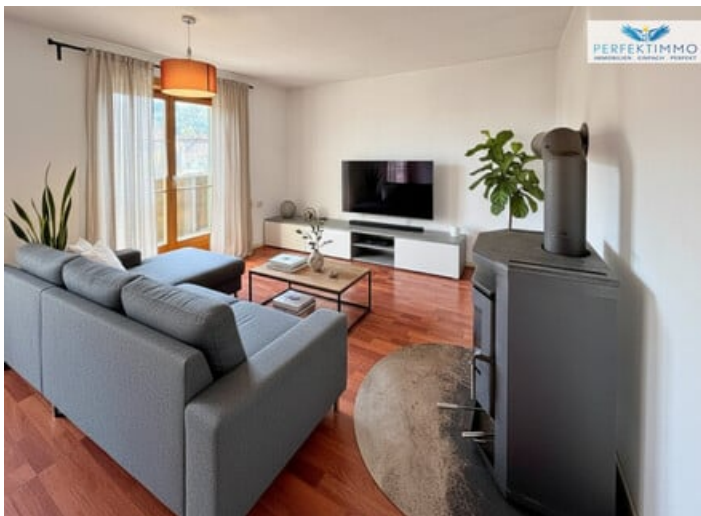




zur Anzeige

## Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Thomas Moosbrugger  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Siedlung 31  
6463 Karrösten  
Telefon: 00436645251685  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: tm@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

#### Zentral gelegene Wohnung in Seenähe, mit schönem Ausblick nach Osten

Zentral gelegen und in gutem Zustand präsentiert sich diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Paare eignet, die Komfort und Nähe zur Natur suchen. Die Wohnung besticht durch einen hellen Wohnbereich, der mit ca. 14,7 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gemütliche Abende bietet und direkten Zugang zum Balkon hat. Das Schlafzimmer mit etwa 14,5 m<sup>2</sup> sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Eine gepflegte Küche bietet genügend Raum für gemeinsame Kochmomente, während das großzügige Badezimmer mit Badewanne und WC den Alltag angenehm gestaltet.

Besonders attraktiv ist die Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich ein See, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nahversorgung ist optimal, Supermärkte, Bäckereien und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Wohnanlage. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, sodass auch Pendler bestens angebunden sind.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein trockenes, großes Kellerabteil und einen geräumigen allgemeinen Fahrradraum, was für zusätzlichen Stauraum sorgt. Parkplätze direkt vor der Haustüre erleichtern den Alltag und runden das Angebot ab.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Bodenseenähe und ruhigem Wohnumfeld mit gewachsener Struktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsverbindungen sind gut erreichbar, während die nahegelegene Landeshauptstadt Bregenz zusätzliche Infrastruktur und kulturelle Angebote bietet. Der Bodensee, das Strandbad Lochau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege entlang des Ufers und in Richtung Pfänder eröffnen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1959-1960

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Elektroheizung und Schwedenofen

Betriebskosten: dzt. ca. € 181,61

Energieausweis: HWB<sub>Ref, SK</sub> = 72,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | f<sub>GEE</sub> = 1,28 (Klasse C) | gültig bis 11.12.2028

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Personenaufzug: Nein

Balkon: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Fahrradraum: vorhanden

Parken: Parkplätze vor der Haustür verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 214.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von diesem attraktiven Wohnangebot. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und begleiten Sie professionell auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumwohnung.

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Moosbrugger, MAS  
selbstständiger Immobilienberater

Telefon: ?+43 5574 54325 17

E-Mail:

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Hinweis: Bilder (Einrichtungsvorschläge) teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <4.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

##### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Lage:  
6911 Lochau

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
<b>Anzeigen ID</b>	296647		
<b>Wohnfläche</b>	45 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Baujahr</b>	1960
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Alternativ, Ofen/Kamin	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	72.1 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.28 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2437		

---

Kaufpreis	€ 214.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 181,61
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.