



zur Anzeige

## Wohnen mit Dachgeschoss-Flair: Besondere 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Bregenz zu vermieten!



### Kontaktinformationen

Firma: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Kontakt: Carina Scheiber  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis  
Telefon: 05523 53 156  
Mobile: -  
E-Mail: makler@mag-kofler.at

### Große Dachgeschosswohnung mit besonderem Flair und großer Sonnenterrasse in Bregenz

In der Kirchstraße 9c in Bregenz erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 94,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihren einzigartigen Dachgeschoss-Charakter und ihre Großzügigkeit überzeugt. Die besondere Raumgestaltung verleiht der Wohnung ein sehr persönliches und gemütliches Wohngefühl, das viel Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse mit beinahe rundum freiem Ausblick, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die direkte Stadtlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie die Nähe zum Bodensee unterstreichen zusätzlich die Attraktivität dieser Wohnung.

#### Lage:

- ? **Mitten in der Stadt** – Zentrale Lage in der Kirchstraße, alles fußläufig erreichbar.
- ? **Einkaufsmöglichkeiten ums Eck** – Supermärkte, Boutiquen und Drogerien schnell erreichbar.
- ? **Gastronomie direkt vor der Tür** – Coole Cafés, Bars und Restaurants nur wenige Schritte entfernt.
- ? **Nah am See & Bahnhof** – Bodensee & Bregenzer Bahnhof in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- ? **Öffis & Infrastruktur** – Bushaltestellen gleich in der Nähe, perfekt angebunden ohne Auto.

? **Bildungseinrichtungen in der Nähe:** Kindergarten Fluh, Volksschule Schendingen, Mittelschule Rieden und Bundesgymnasium Gallusstraße gut erreichbar.

**Raumaufteilung:**

- Gang
- Küche-Ess-Wohnzimmer mit Terasse
- zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Fenster
- Gäste-WC
- Abstellräume
- Kellerabteil
- Garagenplatz

**Gesamtmietzins:**

EUR 1.142,39 Mietzins Wohnung

EUR 357,94 Betriebskosten Wohnung

EUR 89,66 Heizkosten Wohnung

EUR 78,20 Mietzins Garagenplatz

EUR 16,80 Betriebskosten Garagenplatz

**EUR 1.685,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

**Nebenkosten Garagenplatz:**

Vertragserrichtungskosten: € 95,00 inkl. USt.

Finanzamt-Rechtsgeschäftsgebühr: € 34,20 inkl. USt.

**Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 4.900,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.** Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <125m  
Apotheke <75m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <450m

### Kinder & Schulen

Schule <200m  
Kindergarten <625m  
Höhere Schule <3.950m  
Universität <250m

### Nahversorgung

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <150m

### Sonstige

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <450m  
Polizei <625m

### Verkehr

Bus <125m  
Autobahnanschluss <1.525m  
Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Kirchstraße 9c		
<b>Anzeigen ID</b>	297034		
<b>Wohnfläche</b>	94.52 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	4	<b>Baujahr</b>	2001
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	1. September 2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.13 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/921520010

---

Gesamtbelastung € 1.685  
Kautio n € 4.900

Erklärung Kosten

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung  
möglich