

## 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT TIEFGARAGENPLATZ



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mag. Andreas Karg GmbH & Co KG  
Kontakt: Andreas Karg  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Montfortstraße 17 Bregenz  
Telefon: 0043557446086  
Mobile: 00436645364925  
E-Mail: andreas@andreaskarg.com

### 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT TIEFGARAGENPLATZ

Zum Verkauf gelangt eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Top W01A) im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Schendlingerstraße in Bregenz. Die Anlage umfasst drei Baukörper mit insgesamt fünf Geschossen (Keller, Erdgeschoss und drei Obergeschosse) sowie eine durchgehende Tiefgarage und wurde in den Jahren 1997 bis 1999 errichtet.

Die Wohnung verfügt über eine beheizte Wohnfläche von rund 58,56 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine funktionale Grundrissgestaltung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eigenen Gartenanteil. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kellerabteil sowie einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz.

Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Vorraum

Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

Separate Küche mit Einbauküche

Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

Abstellraum

Besonders hervorzuheben ist der private Gartenanteil mit rund 80 m<sup>2</sup> sowie die vorgelagerte Terrasse mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum ins Freie erweitert und eine attraktive Wohnqualität bietet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch –

perspektivisch – zur Eigennutzung. Der Mietvertrag läuft 31. Mai 2028.

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Schendlingen in der Katastralgemeinde Rieden, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet der Landeshauptstadt Bregenz. Die Umgebung ist geprägt von einer gemischten Anordnung aus Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie gewachsenen Siedlungsstrukturen.

Die Innenstadt von Bregenz ist in rund 1.500 Metern erreichbar und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Pkw in wenigen Minuten angebunden. Die Nähe zur Bregenzer Ach sowie zum Bodenseeufer unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standortes.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Riedenburg liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Taktung des öffentlichen Verkehrs erfolgt in kurzen Intervallen. Die Erschließung im Individualverkehr erfolgt direkt über die Schendlingerstraße.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter:

Supermarkt (ca. 350 m)

Arzt (ca. 520 m)

Apotheke (ca. 680 m)

Kindergarten und Schule in fußläufiger Distanz

Gastronomie- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe

Die Widmung erfolgt als Baufläche-Wohngebiet, was die nachhaltige Nutzung als Wohnimmobilie absichert.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	297446		
<b>Wohnfläche</b>	58.56 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	1996	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	6,54 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	80,39 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,18 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Externe ID</b>	Andreas_AK665
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 288.000

Provision 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten