

## Bürserberg: neuwertige 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung ca. 59 m<sup>2</sup> mit verglaster Panorama-Terrasse ca. 21 m<sup>2</sup> (Baujahr 2022)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: TSImmo  
Kontakt: Sabine Tschütscher  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, Kirchstraße 4 Göfis  
PLZ):  
Telefon: +43 664 14 57 050  
Mobile: -  
E-Mail: [sabine.tschuetscher@tsimmo.at](mailto:sabine.tschuetscher@tsimmo.at)

Diese hochwertige 2-Zimmer-Terrassenwohnung in sonniger Lage von Bürserberg befindet sich im 3. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage (Baujahr 2022) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine besonders großzügige Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 21 m<sup>2</sup> große verglaste Terrasse mit seitlich verschiebbaren Glaselementen. Diese kann flexibel offen oder geschlossen genutzt werden – ideal, um die sonnige Lage bereits früh im Jahr und bis in die Abendstunden hinein zu genießen. Die Terrasse erweitert den Wohnraum spürbar und schafft einen besonders angenehmen Aufenthaltsbereich.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch als zukünftiger Wohnsitz zur Eigennutzung.

Die Kombination aus moderner Bauweise, energieeffizienter Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

## Raumaufteilung

Wohnung W6 – 3. Obergeschoss

- Eingangsbereich / Garderobe ca. 10 m<sup>2</sup>

- großzügiger Küche-Ess-Wohnbereich ca. 30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, beweglicher Duschglaswand, WC und Waschmaschinenanschluss ca. 7 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 21 m<sup>2</sup>

Zusätzlich befindet sich auf der Terrasse ein praktischer Abstellraum / Abstellbox mit Schiebetür.

---

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in gehobener und harmonisch abgestimmter Ausstattung:

- moderne Einbauküche mit Geräten
- Badezimmer-Möbel
- Sideboard und Garderobenmöbel passend zum Wohnkonzept
- Fliesenboden im Wohnbereich
- Holz-Dielenboden auf der Terrasse
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Zugang zur Wohnung über Lift oder Stiegenhaus

Die verglaste Terrasse mit Schiebeelementen stellt ein besonderes Merkmal dar und ist in dieser Ausführung nur bei dieser Wohnung innerhalb der Anlage vorhanden.

---

## Gebäude & Energie

- Baujahr: 2022
- Projekt: Regio Immobilien GmbH
- Hausverwaltung: Wohnbauselbsthilfe Bregenz

- Haus B – 11 Wohneinheiten

#### Heizung

- Erdwärme
- Fußbodenheizung

#### Energieausweis

- HWB: 27 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
  - fGEE: 0,50 (Klasse A++)
- 

## Keller & Parken

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>) im 2. Obergeschoss mit kurzen Wegen zur Wohnung.

Optional kann der Tiefgaragenplatz TG 37 zusätzlich erworben werden.

Der Stellplatz verfügt über eine eigene absperrbare Elektro-Steckdose. Da in der Tiefgarage bereits Wallboxen anderer Eigentümer installiert sind, ist die Installation einer E-Ladestation grundsätzlich möglich.

---

## Allgemeinflächen der Anlage

Der Wohnanlage stehen zahlreiche Allgemeinflächen laut Nutzwertgutachten für Haus A und Haus B zur Verfügung:

- Stiegenhaus und Lift
- Tiefgaragenzu- und -abfahrt
- Technikraum
- Müllraum
- Hausmeisterraum
- überdachter Fahrradabstellplatz mit Infrastruktur für Elektromobilität
- Motorrad-Stellfläche
- gemeinsamer Privatweg

- Kinderspielplatz

Am Ende der privaten Zufahrt befindet sich eine allgemeine Garage mit sechs PKW-Stellplätzen, die laut Dienstbarkeitsvertrag beiden Häusern zugeordnet ist.

---

## Vermietung

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis 31.10.2027.

Damit bietet sich eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und mittelfristiger Eigennutzungsmöglichkeit.

**Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen - wir bitten um Terminvereinbarung.**

### Rechtliche Hinweise

Kein Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Vermittler.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Preisänderungen vorbehalten.

Alle Angaben sind unverbindlich und erfolgen nach bestem Wissen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Steuern und Abgaben.

Annahme eines Kaufanbots vorbehaltlich der Zustimmung des Verkäufers.

Pläne und Planskizzen sind Symbolbilder

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.250m

Polizei <3.500m

#### Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bürserberg, Boden		
<b>Anzeigen ID</b>	297601		
<b>Wohnfläche</b>	58.57 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stockwerke</b>	6
<b>Etage</b>	3 .OG	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	20,55 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	01.11.2027
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.05 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	383243_7488/233		

---

Provision	Preis auf Anfrage
Erklärung Kosten	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. 1 Tiefgaragenplatz TG 37 zusätzlich zum Kaufpreis Wohnung € 23.000,00 zzgl. Nebenkosten