



Charmante 3-Zi-Wohnung in Bregenz mit Balkon/Wintergarten und Tiefgaragenplatz



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH
Kontakt: Erkan Cetin
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38
6850 Dornbirn
Telefon: +43 664 3858861
Mobile: -
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Charmante 3-Zi-Wohnung in Bregenz mit Balkon/Wintergarten und Tiefgaragenplatz

Willkommen in Bregenz – einer der lebenswertesten Städte Vorarlbergs. Diese gepflegte Wohnung im 2. Obergeschoss vereint nachhaltige Werthaltigkeit mit hoher Wohnqualität und stellt eine äußerst interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Die Wohnung ist derzeit **verlässlich vermietet** und erzielt eine **attraktive Rendite** wodurch sie sich ideal als langfristige Investition eignet. Gleichzeitig überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre begehrte Lage, was auch zukünftig eine sehr gute Vermietbarkeit sicherstellt.

Auf einer Wohnfläche von **73,28 m²** bietet die Wohnung ein großzügiges und funktionales Raumkonzept. Der helle Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und unterstreicht den gepflegten Zustand der Immobilie. Die massive Bauweise sorgt für Langlebigkeit, Wertstabilität und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt – ein geschätzter Mehrwert für Mieter und damit ein klarer Vorteil am Vermietungsmarkt.

Die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar – ein entscheidender Standortfaktor für eine nachhaltige Nachfrage.

Der Kaufpreis von **€ 289.000,-** macht diese Immobilie zu einer **wirtschaftlich überzeugenden Anlage** in einer der stabilsten und gefragtesten Wohnlagen der Region Bodensee.

Ob als renditestarke Ergänzung Ihres Immobilienportfolios oder als sichere Kapitalanlage in Vorarlberg – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Substanz und Ertrag.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunft.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Diese attraktive Wohnung in der Nähe von 6900 Bregenz besticht durch ihre ideale Lage. Hier sind Arzt, Apotheke, Klinik, Schule und Kindergarten nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Banken, Geldautomaten und die Post sind ebenfalls leicht erreichbar. Für Pendler ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Bahnhof optimal. Genießen Sie urbanes Leben in einer ruhigen Umgebung!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
Anzeigen ID	297605		
Wohnfläche	73.28 m²	Zimmer	3
Etage	2	Baujahr	1987
Objektart	Wohnung	Objektyp	Allgemein
Badezimmer	1	Terrasse	6,21 m²
Keller	5,86 m²	Heizung	Gas
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	77 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.27 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_374128_5360/1423
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Freiplatz (1)	

Kaufpreis	€ 289.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 130,7
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 53,86
Monatliche Kosten	€ 353,15
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 141,68
Erklärung Kosten	
	Grunderwerbssteuer: 3.5%
	Grundbucheintragung: 1.1%