

## Gemütliche 2 Zi Wohnung / Eigennutzung oder Anlageobjekt



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Immobilien Treuhand GmbH  
Kontakt: Matthias Hagen  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): St. Anna Str. 6900 Bregenz  
Telefon: 0043557445160  
Mobile: 00436641071250  
E-Mail: office@hagen-tr.at

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Bregenz bietet eine großzügige Raumaufteilung und eignet sich ideal sowohl als Starterwohnung für Singles oder Paare oder auch als Anlegerwohnung zur Vermietung.

Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der viel Raum für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein bietet. Das geräumige Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen abgetrennten Bereich, der sich ideal als Ankleidezimmer oder praktischer Abstellraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und funktional gestaltet.

Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Nahversorger, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

Eine ideale Wohnung für alle, die zentral wohnen und dennoch ein großzügiges Raumgefühl genießen möchten.

Zum Haus gehört ein großer Allgemeinparkplatz mit Schranke. Diese Wohnung hat KEINEN Stellplatz in der Tiefgarage.

### Lage:

Zentrale Lage in Bregenz- Bäckerei, Apotheke, Interspar + Hofer quasi vor der Haustüre. Citytunnel 3 Minuten Fahrzeit.

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Heldendankstraße 40

|   |                            |  |                     |
|---|----------------------------|--|---------------------|
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 297951                     | <b>Zimmer</b>                                      | 2                   |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 53.5 m <sup>2</sup>        | <b>Objektart</b>                                   | Wohnung             |
| <b>Baujahr</b>                              | 1972                       | <b>Keller</b>                                      | 2,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Objekttyp</b>                            | Allgemein                  | <b>Verfügbar ab</b>                                | Juli 2026           |
| <b>Heizung</b>                              | Gas, Zentralheizung        | <b>Klasse</b>                                      |                     |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 83.00 kwh/m <sup>2</sup> a | <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | C                   |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.98 kwh/m <sup>2</sup> a  | <b>Klasse</b>                                      |                     |
| <b>Externe ID</b>                           | Hagen-00494                | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | D                   |

---

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Kaufpreis                   | € 260.000 |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 261,05  |
| Monatliche Kosten           | € 261,05  |