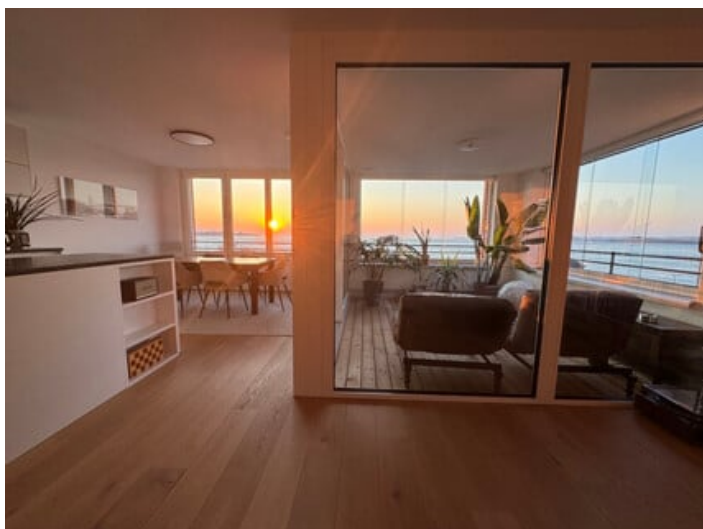


**und täglich grüßt das Glitzern des Bodensees |  
Neuwertig | 3 Zimmer**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Schmid & Romagna Immobilien GmbH  
Kontakt: Christoph Romagna BA  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maurachgasse 12, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 20 815  
Mobile: +43 664 85 19 229  
E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at

**Und täglich grüßt das glitzern des Bodensees - neuwertige 3 Zimmerwohnung mit unverbaubarer Seesicht**

1. Wohnfläche ca. 85,20 m<sup>2</sup>
2. Terrasse/Loggia ca. 10,60 m<sup>2</sup>
3. 2.Obergeschoss
4. Traumhafte unverbaubare Aussicht auf
5. Bodensee
6. Lindau
7. Bregenzer Bucht
8. Heizung: Erdwärme mittels Fußbodenheizung
9. Bodenbeläge: Fliesen und Parkettboden
10. Einbauküche: neuwertig vorhanden
11. kontrollierte Be- und Entlüftung
12. Lift vorhanden
13. barrierefrei und Rollstuhlgerecht

**Lagebeschreibung:**

In einer schönen Wohnanlage zwischen Bregenz und Lochau, zwischen Bodensee und Pfänder, zwischen Natur und städtischem Flair wird diese 3-Zimmer Wohnung verkauft.

Am auslaufenden Pfänderhang, in direkter Nähe zum Bodensee-Ufer hat man einen einzigartigen und wundervollen Blick auf den Bodensee. Der Standort bietet Mobilität in vielen Facetten. Diese ist durch Fuß- und Radwege, durch eine Bushaltestelle sowie durch die Autobahnanschlüsse Bregenz und Lochau/Hörbranz gewährleistet. Die Wohnung in exklusiver Lage zeichnet sich auch durch die Nähe zu Deutschland, der Schweiz und zu Liechtenstein aus.

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**Rufen Sie uns an, wir stehen gerne für Fragen und für eine Unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.**

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenvermietung und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zwischen der Schmid & Romagna Immobilien GmbH und dem Verkäufer hin!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Seeschanze 2a		
<b>Anzeigen ID</b>	298411		
<b>Wohnfläche</b>	85.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Loggia</b>	10,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	8,11 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	Juli 2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,74 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	SeeT33
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 799.000
Monatliche Kosten	€ 330,47

Erklärung Kosten

3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr 1,0%  
Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt.  
Barauslagen und Beglaubigungskosten 3,0% Maklercourtage zzgl.  
20% MWSt.