



## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Bregenz. Attraktives Preis- Leistungs Verhältnis



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

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Bregenz. Attraktives Preis- Leistungs Verhältnis  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bregenz – einer der schönsten und lebenswertesten Städte Vorarlbergs. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten 5. Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf großzügigen **55,29 m² Wohnfläche** modernen Wohnkomfort zu einem **Kaufpreis von € 239.000,-**.

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte und funktionale Raumaufteilung**. Ein heller Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während das ruhig gelegene Schlafzimmer für erholsame Nächte sorgt. Die separate Küche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Südwestbalkon**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Genießen Sie hier die Nachmittags- und Abendsonne sowie den Blick ins Grüne – ein idealer Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken.

Auch in puncto Komfort lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Die **Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung**, die für angenehme Wärme sorgt. Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem in Ihre Etage

und erleichtert den Alltag – besonders beim Transport von Einkäufen. Für Ihr Fahrzeug steht ein **eigener Parkplatz** zur Verfügung.

Zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen wie ein **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Fahrradraum** ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im täglichen Leben.

Die **Lage** der Wohnung überzeugt ebenfalls: Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus und Bahnhof** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung innerhalb Vorarlbergs. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermarkt und Bäckerei – sowie wichtige Einrichtungen wie **Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten** sind bequem erreichbar. Damit eignet sich diese Immobilie ideal für **Singles, Paare oder Anleger**.

Die **massive Bauweise** des Gebäudes steht für Stabilität und langfristige Wertbeständigkeit, während die gepflegte Hausgemeinschaft zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine **charmante Wohnung mit großem Potenzial** in attraktiver Lage von Bregenz. Hier verbinden sich Lebensqualität, gute Infrastruktur und ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Angebot.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Diese Wohnung in 6900 Bregenz besticht durch ihre zentrale Lage. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Bank, Geldautomat, Post und gute Anbindung mit Bus und Bahnhof sorgen für höchsten Komfort und eine ideale Infrastruktur im Herzen Vorarlbergs.

---

|                                           |                             |                                 |           |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Bregenz |                                 |           |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 298548                      |                                 |           |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 55.29 m²                    | <b>Zimmer</b>                   | 2         |
| <b>Etage</b>                              | 5                           | <b>Baujahr</b>                  | 1958      |
| <b>Objektart</b>                          | Wohnung                     | <b>Objekttyp</b>                | Allgemein |
| <b>Badezimmer</b>                         | 1                           | <b>Terrasse</b>                 | 13,00 m²  |
| <b>Heizung</b>                            | Gas, Zentralheizung         | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b> | 1         |
| <b>Externe ID</b>                         | justimmo_374128_5360/1553   |                                 |           |
| <b>Parkplatz:</b>                         | Freiplatz (1)               |                                 |           |

---

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis                     | € 239.000                         |
| Betriebskosten (exkl. Mwst)   | € 112,78                          |
| Heizkosten (exkl. MwSt.)      | € 51,48                           |
| Monatliche Kosten             | € 292,24                          |
| Sonstige Kosten (exkl. MwSt.) | € 106,65                          |
| Provision                     | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Erklärung Kosten              | Grunderwerbssteuer: 3.5%          |

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen