



zur Anzeige

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



### 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 m<sup>2</sup>** 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!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	298876		
<b>Wohnfläche</b>	73.28 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1987
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	6,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	5,86 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	77 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.27 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1575
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

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%