

## Seltene Gelegenheit! 3-Zimmer-Wohnung mit behaglichem Balkon in Bregenz zum sensationellen Preis!!



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

Seltene Gelegenheit! 3-Zimmer-Wohnung mit behaglichem Balkon in Bregenz zum sensationellen Preis!!  
**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – im Herzen von Bregenz!**

Entdecken Sie diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss – ein echtes Wohnjuwel in der charmanten Landeshauptstadt Vorarlbergs. Hier verbinden sich moderner Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine idyllische Lage zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Auf rund **74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie drei helle, vielseitig nutzbare Räume, die durch ihre Großzügigkeit und Helligkeit bestechen. Ob stilvoller Wohnbereich, ruhiges Schlafzimmer oder inspirierendes Homeoffice – hier haben Ihre Wohnideen freien Raum zur Entfaltung. Edle **Parkett- und Fliesenböden** unterstreichen die hochwertige Ausstattung und sorgen für ein elegantes, zeitloses Ambiente.

Ein echtes Highlight: der **großzügige Westbalkon**. Genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft, lassen Sie den Blick über die grüne Umgebung schweifen und tanken Sie Sonne bis in die Abendstunden – ein Ort, an dem sich Alltag in Leichtigkeit verwandelt.

Die modern ausgestattete **Einbauküche** lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen – hier wird Kochen zum Vergnügen. Das stilvolle Badezimmer mit praktischer Dusche und das separate WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die massive Bauweise des Gebäudes garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch ein angenehmes Wohnklima über das ganze Jahr hinweg.

**Die Lage? Kaum zu übertreffen.** In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Bus- und Bahnhaltestellen sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und bringen Sie schnell und bequem in die umliegenden Orte.

**Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie.** Diese Immobilie vereint hohe Wohnqualität mit einer erstklassigen Lage und einem bemerkenswerten Preis-Leistungs-Verhältnis – mitten in einer der begehrtesten Regionen Österreichs.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Expose 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

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### Lage:

Diese charmante Wohnung bei 6900 Bregenz bietet Ihnen eine ideale Lage für ein komfortables Leben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar. Supermarkt und Bäckerei versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln, während Banken, Geldautomaten und die Post keine Wünsche offenlassen. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Bahnhof in der Nähe. Entdecken Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	298878		
<b>Wohnfläche</b>	74 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	3	<b>Baujahr</b>	1964
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Alternativ	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	55 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.14 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1570

---

Kaufpreis	€ 280.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 165
Monatliche Kosten	€ 286,22
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 121,22
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	
	Grunderwerbssteuer: 3.5%
	Grundbucheintragung: 1.1%

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