

## Lochau - über 120m<sup>2</sup> Wohnfläche und nur 1 Minute zum Bodensee!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Alisa Klemens  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände. Dieses besondere Refugium verbindet den Charme des "Midcentury" mit modernem Wohnkomfort – und verzaubert mit einem einzigartigen Blick auf den Bodensee und die umliegenden Berge.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein stilvolles Ambiente für Liebhaber besonderer Ausstattung.

Je nach privater und beruflicher Situation auch als Zweitwohnsitz möglich!

### Wohngefühl & Raumaufteilung

Schon beim Betreten spüren Sie den besonderen Flair der Wohnung. Das Herzstück bildet das imposante „Palastzimmer“ – ein repräsentativer Wohn- und Essbereich mit originalen Details und einem herrlichen Lichteinfall.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die Küche ist neuwertig und funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

### Außenbereiche mit Traumblick

Ein absolutes Highlight sind die zwei Balkone, von denen Sie einen unvergleichlichen Blick auf den Bodensee und das umliegende Bergpanorama genießen. Ob Sonnenaufgang über den Alpen oder romantische

Sonnenuntergänge über dem See – hier erleben Sie jeden Tag ein neues Schauspiel der Natur.

### **Besonderheiten auf einen Blick**

- zwei Balkone mit spektakulärem See- und Bergblick
- zentrale Lage, nur wenige Minuten zum Bodensee und eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare oder Familien
- ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen Kellerabteil
- ein Personen- und ein Lastenlift sind vorhanden
- die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen
- freistehende Garage kann um zusätzlich € 38.000,00 erworben werden
- reichlich Besucherparkplätze vorhanden

Das Potential der Wohnung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - als stilvoller Wohnraum oder als repräsentativer Standort für Büro, Atelier oder Praxis. Die helle Raumaufteilung und die zwei Balkone schaffen eine besondere Atmosphäre zum Wohnen und Arbeiten. Ein Teil der gezeigten Innenansichten wurde mittels KI visualisiert, um mögliche Wohn- und Nutzungskonzepte beispielhaft darzustellen.

### **Fazit:**

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat für Menschen, die das Besondere suchen: großzügige Räume, historische Eleganz und ein Ausblick, der jeden Tag verzaubert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <2.750m  
Universität <1.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

### Verkehr

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Direkt bei Bregenz, nur wenige Schritte zu Bus, Bahnhof und Nahversorgung. Arzt, Apotheke, Kindergarten und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe – perfekt für urbanes Leben in einer der gefragtesten Regionen am Bodensee.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Bregenzer Straße		
<b>Anzeigen ID</b>	299306		
<b>Wohnfläche</b>	122.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	6	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1963	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	64 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.61 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/397
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Kaufpreis € 649.900  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.