

## Wohnen wie im eigenen Haus: lichtdurchfluteter, geräumiger Wohnraum mit Dachterrasse



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Lukas Frühstück  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz  
Telefon: 00436645251685  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: lf@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Das Projekt Am Tannenbach 23: das Bauvorhaben in Lochau umfasst insgesamt acht Wohneinheiten. Mit einem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wird der Bestand umfassend modernisiert und durch einen Neubau erweitert. Kurze Wege zum Bodensee sowie zur Innenstadt von Bregenz verbinden urbane Infrastruktur mit erholsamer Natur.

Neubauwohnung Top 5 am Tannenbach 23 in Lochau:

- Maximale Ruhe und Privatsphäre: Die Wohnung teilt nur eine einzige Wand mit dem künftigen Penthouse und dort ausschließlich mit einem Schlafzimmer. Seitlich, darunter und größtenteils darüber haben Sie keine Nachbarn.
- Lichtdurchflutete Räume: großzügige Fensterflächen sorgen für ein freundliches, helles Wohnambiente.
- Zwei Terrassen im 1. OG und eine wundervolle Dachterrasse: genießen Sie frische Luft und Ausblick. Die Terrassen sind optimal ausgerichtet und erweitern den Wohnraum ins Freie.
- Einmalige Gelegenheit: in dieser begehrten Lage am Bodensee sind vergleichbare Neubauangebote kaum noch zu finden.

Wichtige Modernisierungsmaßnahmen:

- Umweltfreundliche Erdwärmepumpe statt konventioneller Gasheizung
- Energieeffiziente Sanierung durch Dämmung der Fassade und Fensteraustausch
- Barrierefreiheit: Neues Stiegenhaus und Lift sorgen für bequeme Erreichbarkeit aller Wohnungen
- Neuaufbau des Dachgeschosses: Modernes Design und Ausblicke über den Bodensee

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Nur wenige Schritte trennen Sie vom Bodensee und dem charmanten Militärbad „Mili“. Das Stadtzentrum von Bregenz ist in Sichtweite, und hinter dem Haus beginnt der Weg in die Berge – eine perfekte Verbindung von Stadt, See und Natur. Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bregenz und zählt zwar verwaltungstechnisch zu Lochau, trägt jedoch die Bregenzer Postleitzahl. Auch die Postzustellung erfolgt durch den Bregenzer Zustelldienst. Damit verbindet die Adresse den exklusiven Standortvorteil einer Bregenzer Immobilie mit der Ruhe und Lebensqualität von Lochau.

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Bregenz

**Anzeigen ID**

299428

<b>Wohnfläche</b>	105.56 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Maisonette
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	37,03 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	49,17 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	43 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.87 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2541
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz	<b>Carport</b>	

---

Preis auf Anfrage