

## Historischer Blick, modernes Wohnen – Maisonette an der Oberstadt



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

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und begeistert durch ihre großzügige, helle Raumstruktur sowie ihre einmalige Lage im Herzen von Bregenz. Auf rund 128,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie stilvolles Wohnen mit urbanem Lebensgefühl und hoher Privatsphäre.

Im unteren Geschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in das durchdacht gestaltete Raumkonzept überleitet. Hier befinden sich ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie die hochwertige Schreinerküche mit angrenzender Speis. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück dieser Ebene und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum harmonisch erweitert.

Über eine elegante Holz-Spindeltreppe gelangt man in das Obergeschoss, das als ruhiger Rückzugsbereich konzipiert ist. Ein lichtdurchfluteter Lese- und Arbeitsbereich schafft eine angenehme Atmosphäre für Homeoffice oder Entspannung. Zusätzlich stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie praktischer Stauraum ergänzen diese Etage ideal.

Die Wohnung befindet sich direkt am Ausgang zur historischen Oberstadt von Bregenz und verbindet Innenstadtfleur mit Ruhe und Privatsphäre. Fußgängerzone, Martinsturm, Kornmarkt und Rathaus sind in weniger als drei Minuten erreichbar, was diese Lage zu einer seltenen Kombination aus Zentralität und hoher Wohnqualität macht.

## HIGHLIGHTS:

- Fußgängerzone, Martinsturm, Kornmarkt, Rathaus – alles in < 3 Minuten erreichbar
- Bodensee, Festspielhaus, Pfänderbahn & Bahnhof – ca. 8-10 Gehminuten
- Perfekte Infrastruktur (Nahversorger, Cafés, Schulen, Kindergarten)
- Durch die Innenhoflage äußerst ruhig und grün
- Über die Kirchstraße gelangt man bequem in die hauseigene Tiefgarage

## ECKDATEN:

Objektyp: Wohnung

Baujahr: 1984

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: 128,13 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 513,16 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB<sub>Ref, SK</sub> = 114 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) | f<sub>GEE</sub> = 2,13 (Klasse D) | gültig bis 03.01.2035

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: 5,9 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m  
Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Herbert-Reyl-Gasse liegt im Herzen von Bregenz, unmittelbar am Ausgang zur Oberstadt – dem geschichtsträchtigen Stadtteil. Diese Kombination aus Innenstadt, Natur, Ruhe und Privatsphäre gibt es in Bregenz nur ganz selten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	299430		
<b>Wohnfläche</b>	128.13 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1984
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	5,90 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	114 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.13 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2539		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Preis auf Anfrage