



zur Anzeige

## Wohnen in Seenähe: 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und See- & Bergblick



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Lisbeth Gschwendtner  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Landstraße 17, 6911 Lochau  
Telefon: +43 676 6105116  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: [lisbeth.gschwendtner@simaimmobilien.at](mailto:lisbeth.gschwendtner@simaimmobilien.at)

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre attraktive Lage in unmittelbarer Seenähe sowie durch einen schönen See- und Bergblick. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer mit langfristiger Wohnperspektive.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über großzügig geschnittene Räume mit angenehmer Belichtung. Der südseitig ausgerichtete Balkon bietet einen wunderschönen Ausblick auf den Bodensee und den Pfänder. Das Bodenseeufer ist in nur 3 Gehminuten erreichbar und überzeugt durch zahlreiche Freizeit- und Bademöglichkeiten sowie Gastronomieangebote.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst zwei große, helle Schlafzimmer sowie einen sehr großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur nach Süden ausgerichteten Loggia. Die Küche ist separat angelegt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Bad und WC sind getrennt, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

### Die Highlights im Überblick:

- Unmittelbare Seenähe
- See- und Bergblick
- Süd-Balkon (Loggia)
- Großzügige Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand von Wohnung und Gebäude
- Gute Verkehrsanbindung

- 1 Abstellplatz im Freien (im Kaufpreis inkludiert)
- Kellerabteil mit über 9m<sup>2</sup>

Diese Immobilie eignet sich ideal für junge Paare und Familien, die Wert auf Lage, Ausblick und Wohnqualität legen. Die nächste Bushaltestelle sowie der Bahnhof sind in rund 2 Minuten zu Fuß erreichbar, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist somit optimal. Auch der Autobahnanschluss ist in weniger als 5 Minuten erreichbar und die gut ausgebauten Radwege entlang des Bodenseeufer führen sowohl nach Deutschland als auch nach Bregenz und in weiterer Folge in die Schweiz.

Gerne stellen wir dir die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Hinweise: Es gibt keinen Personenaufzug. 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 <500m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <750m  
Klinik <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <1.250m  
Universität <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebotenen Lage in Lochau. Die nächste Bushaltestelle sowie der Bahnhof sind in rund 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Ufer des Bodensees liegt etwa 3 Gehminuten entfernt. Das Dorfzentrum von Lochau sowie den Schulcampus erreicht man in ungefähr 10 Minuten zu Fuß. Eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Kindergarten und Spielgruppe befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Autobahnanschluss ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Städte Bregenz und Lindau sind entlang des Seeufers bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Bahnhofstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	301024		
<b>Wohnfläche</b>	76.18 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	3	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	9,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	58 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.05 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/414		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

Kaufpreis	€ 399.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 267,12
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.