



SEEBLICK. PFÄNDERBLICK. RUHELAGE - WOHNTRAUM IN BESTER LAGE



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: C & C Immobilien OG
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 05574 / 20752
Mobile: 0664/6499777 oder 0664/5070900
E-Mail: office@cc-immo.at

GEHREN 21 - LOCHAU BEI BREGENZ

In einer der begehrtesten Wohnlagen am österreichischen Bodenseeufer präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft am sonnigen Pfänderhang von Lochau. Eingebettet in ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld und gelegen am Ende einer privaten Privatstraße, vereint dieses Anwesen Privatsphäre, Naturverbundenheit und eindrucksvolle Seesicht auf einzigartige Weise.

DIE LAGE - WOHNEN AM PFÄNDERHANG

Die Liegenschaft befindet sich in exklusiver Aussichtslage im Ortsteil „Gehren“ oberhalb des Bodensees. Die erhöhte Position garantiert ein außergewöhnliches Wohngefühl mit eindrucksvoller Aussicht und optimaler Besonnung.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Ende einer privaten Zufahrtsstraße ohne Durchzugsverkehr. Diese besondere Situierung schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

1. wenige Gehminuten zum Bodenseeufer
2. das Zentrum von Bregenz ist fußläufig erreichbar
3. schnelle Anbindung an die Schweiz und Deutschland
4. unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Pfänder
5. hochwertige Nachbarschaftsbebauung

Die Umgebung zählt zu den exklusivsten Wohnadressen der Region und überzeugt durch ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

DAS BESTANDSGEBÄUDE

Das bestehende Wohnhaus aus den 1960er Jahren verfügt über einen klassischen, großzügigen Grundriss und bietet enormes Potenzial für eine stilvolle Revitalisierung oder Neuentwicklung. Die bestehende Struktur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom exklusiven Familiensitz bis hin zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts.

BAUWEISE: Massivbauweise, Außenmauern Ziegel und Beton

GESCHOSSE: Kellergeschoss / Erdgeschoss / Dachgeschoss

DACH: Holzkonstruktion, Satteldach und Pultdach / Blech

HEIZUNG: Öl mit Heizkörpern, Kachelofen

GRUNDSTÜCK UND WIDMUNG

GST-Nr. 956/21 - Baugrundstück mit Bestandsgebäude

Das Grundstück 956/21 mit einer Fläche von ca. 1.187 m² ist zur Gänze als **Baufläche-Wohngebiet** gewidmet und bildet die Hauptliegenschaft mit dem bestehenden Wohnhaus.

Im nördlichen Teil des Grundstückes bestehen gemäß Gefahrenzonenplan folgende Ausweisungen:

1. ca. 270 m² gelbe Gefahrenzone
2. ca. 230 m² rote Gefahrenzone

In der roten Zone besteht grundsätzlich ein Bauverbot.

In der gelben Zone ist eine Bebauung unter behördlichen Auflagen möglich.

Zusätzlich besteht eine Bebauungsbeschränkung hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe (E+1).

GST-Nr. 936/4 - Freifläche Wald

Das Grundstück 936/4 mit einer Fläche von ca. 774 m² umfasst Teile der privaten Zufahrt, Garage sowie Abstellflächen und ergänzt die Hauptliegenschaft funktional und räumlich optimal.

Die Kombination beider Grundstücke schafft ein außergewöhnlich großzügiges Gesamtarrangement mit hoher Privatsphäre und exklusivem Charakter.

VORTEILE DIESER GANZ BESONDEREN LIEGENSCHAFT:

1. EINZIGARTIGER AUSBLICK
2. RUHELAGE
3. SACKGASSE
4. TOPLAGE
5. BREGENZ FUSSLÄUFIG LEICHT ERREICHBAR

Nebenkosten

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (*Entfall bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von € 500.000,-*)
3. 3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.
4. Vertragserrichtungskosten

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung mit Garten und zentraler Stadtlage persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet Sicherheitslücken aufweisen kann.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bregenz, Lochau, Gehren 21

Anzeigen ID 301408

Wohnfläche 150 m² **Grundstücksgröße** 1.961 m²

Bautyp	Altbau	Baujahr	1960
Bauweise	Holz, Massiv	Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus	Balkon	Vorhanden
Terrasse	8,00 m ²	Keller	40,00 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Öl
Verfügbar ab	NACH ABSPRACHE		
Parkplatz:	Carport		

Kaufpreis € 2.500.000