



zur Anzeige

## Gepflegtes Einfamilienhaus in Toplage



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Andreas Hofer  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse Lustenau  
Telefon: 05577 93080-201  
Mobile: 0043 676 843 115 201  
E-Mail: a.hofer@ah.at

Seltene Gelegenheit in Bregenz – gepflegtes Einfamilienhaus in Toplage In einer begehrten Wohnlage in Bregenz steht dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf. Das im Jahr 1994 errichtete Haus überzeugt durch ihre massive Bauweise, ihre hochwertige Ausstattung und den nahezu neuwertigen Zustand. Auf einem Grundstück mit rund 545 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche ca. 60 m<sup>2</sup> Kellerfläche. Im Keller befindet sich außerdem ein gut eingerichtete Tischlerwerkstatt. Das Haus wird über einen zentralen Kachelofen (Grundofen) beheizt, der das gesamte Gebäude zuverlässig und effizient mit Wärme versorgt. Diese Form der Beheizung sorgt nicht nur für eine einzigartige Wohnatmosphäre, sondern ermöglicht auch ein hohes Maß an Unabhängigkeit von klassischen Energieträgern. Ein Gasanschluss ist zusätzlich im Haus vorhanden. Der liebevoll angelegte, ruhige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein – eine grüne Oase mitten in der Stadt. Das Haus bietet durch seine klare Struktur und gepflegte Ausstattung ein sofortiges Wohlgefühl. Ein Haus, das durch Qualität, Pflegezustand und Lage überzeugt. Perfekt für alle, die ein sofort bezugsbereites Zuhause mit Charakter und einem hohen Maß an Unabhängigkeit und Wohnqualität suchen.

### Lage:

Erreichbarkeit Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Das Zentrum von Bregenz ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Autobahnanschluss Bregenz (A14). Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb der Stadt sowie ins Umland. Der Bahnhof Bregenz ist ebenfalls schnell erreichbar. Die deutsche Grenze (Lindau) ist nur ca. 10 Minuten entfernt. Infrastruktur Die Infrastruktur im Umfeld ist ausgezeichnet: Nahversorger, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Apotheken und gastronomische Betriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus bietet die Bregenzer Innenstadt ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur (Festspielhaus, Seebühne) und Freizeitangeboten. Der Bodensee sowie zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Parkplatzsituation Die Straße „Dorf Rieden“ ist eine ruhige Wohnstraße mit überschaubarem Verkehrsaufkommen. Parkmöglichkeiten sind sowohl

auf privaten Flächen als auch im öffentlichen Raum vorhanden. Die Parkplatzsituation ist insgesamt als gut zu beurteilen. Ver- und Entsorgung Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Sämtliche Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanalisation sowie Telekommunikation (Internet/Glasfaser) sind vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über das kommunale System der Stadt Bregenz. Emissionen Die Lage ist geprägt von einem ruhigen Wohnumfeld ohne nennenswerte gewerbliche Belastungen. Lärm- und Umweltemissionen sind gering. Die Nähe zu Grünflächen sowie zum Bodensee wirkt sich positiv auf das Mikroklima und die Lebensqualität aus.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Dorf Rieden		
<b>Anzeigen ID</b>	301487		
<b>Wohnfläche</b>	127 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	545 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Baujahr</b>	1994
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	60,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Holz, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	71.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.04 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1387

---

Kaufpreis € 960.000