



zur Anzeige

## Attraktive 1,5-Zimmerwohnung in Lochau – generalsaniert, seenah und bahnhofsnahe



### Kontaktinformationen

Firma: Rimo Immobilien GmbH  
Kontakt: Maximilian Kaufmann  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lustenauerstraße 56, mono, 1. OG 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 5572 53 53 6 26  
Mobile: +43 664 2535458  
E-Mail: m.kaufmann@rimo.at

Diese charmante 1,5-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in besonders gefragter Lage von Lochau. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, hochwertigen Zustand.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich wurde im Zuge der Sanierung mit einem neuen Eicheparkettboden ausgestattet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch der Bodenbelag im Gang sowie in der Küche wurde erneuert.

Die moderne Einbauküche ist neu und bietet ausreichend Stauraum für Küchenutensilien. Zur hochwertigen Ausstattung zählen ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Backofen mit Pyrolysefunktion sowie ein Induktionskochfeld mit Dunstabzug. Direkt von der Küche aus gelangen Sie auf den kleinen, zur Wohnung gehörenden Balkon.

Das komplett neue Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und verfügt über eine Regendusche, ein Waschbecken, einen Spiegelschrank sowie ein WC.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Ein eigener Parkplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.

Die Wohnung ist aktuell sehr gut an einen Hotelbetreiber vermietet, der sie als Personalwohnung nutzt. Die derzeitige Nettomiete beträgt € 544,90, wodurch sich eine attraktive Renditemöglichkeit ergibt. Bei geplanter

Eigennutzung müsste dieses Mietverhältnis beendet werden.

Am Gebäude sind folgende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen geplant:

- Austausch der Eingangsportale
- Erneuerung der Briefkastenanlage sowie der Taster
- Erneuerung der Stiegenhausverglasungen
- Erneuerung des Sonnenschutzes, ausgenommen Balkone
- Fassadensanierung
- Abdichtung der Balkone
- Erneuerung der Balkonverglasung

Für diese Maßnahmen wird eine Sondervorschreibung in Höhe von € 14.525,33 fällig. Diese Investitionen tragen zur Erhaltung und Aufwertung des Gebäudes bei und sind bei der wirtschaftlichen Betrachtung der Wohnung entsprechend zu berücksichtigen.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt kostenlos Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <300m

Krankenhaus <650m

Klinik <3.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.150m

Kindergarten <575m

Höhere Schule <1.150m

Universität <3.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <1.125m

Einkaufszentrum <3.150m

### **Sonstige**

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <650m

Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <1.150m  
Bahnhof <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage in Lochau, nur rund 300 Meter vom Bahnhof Lochau entfernt. Dadurch ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben. Auch der Bodensee ist in nur etwa 300 Metern erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Wasser. Lochau überzeugt durch seine attraktive Kombination aus See- und Bergnähe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote sowie die umliegenden Gemeinden Bregenz und Lindau sind schnell erreichbar. Die Lage eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine gut vermietbare Immobilie in einer gefragten Bodenseegemeinde suchen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Hörbranner Straße10		
<b>Anzeigen ID</b>	301887		
<b>Wohnfläche</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	1.5
<b>Etage</b>	1	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	1966	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	86.5 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.51 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_378244_5681/739

---

Kaufpreis	€ 179.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 150,09
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.