

**Neubau: 4-Zimmer Wohnung mit großem Garten in  
Bodenseenähe - Wohnbauförderung möglich**



**Objektnummer: 7763/226**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ruggbach
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	192,22 m <sup>2</sup>
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	686.025,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau

H +43 676 7707012

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# EINLADUNG

---

## Projektpräsentation

Neubau Wohnanlage  
Am Ruggbach in Lochau

**Wann:** Freitag, 27. Februar 2026 um 17:00 Uhr  
**Wo:** Pfarrsaal Lochau (Landstraße 17)

Im Anschluss an die Präsentation können in gemütlicher Atmosphäre offene Fragen zu Immobilien & Finanzierung geklärt werden.  
Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir bitten um Anmeldung unter [office@simaimmobilien.at](mailto:office@simaimmobilien.at) oder telefonisch unter  
+43 676 5017793 bis spätestens 13.02.2026.







## NEUBAU

Am Ruggbach 14 | 6911 Lochau



## TOP W02

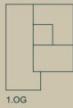
4-Zimmer Gartenwohnung

91.47 m<sup>2</sup>  
ERDGESCHOSS

Garderobe	4.52 m <sup>2</sup>
Gang	4.01 m <sup>2</sup>
Bad	8.45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14.38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.07 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.38 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen	34.66 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 91.47 m<sup>2</sup>

Terrasse	10.13 m <sup>2</sup>
Garten	97.64 m <sup>2</sup>
Keller	3.53 m <sup>2</sup>



Alle Maße sind ca. Maße und können zur Realität abweichen.  
Die Grundrisse stellen Möglichkeitsvorschläge dar. Möblierung nicht im Preis enthalten.

## TOP W02

4-Zimmer Gartenwohnung

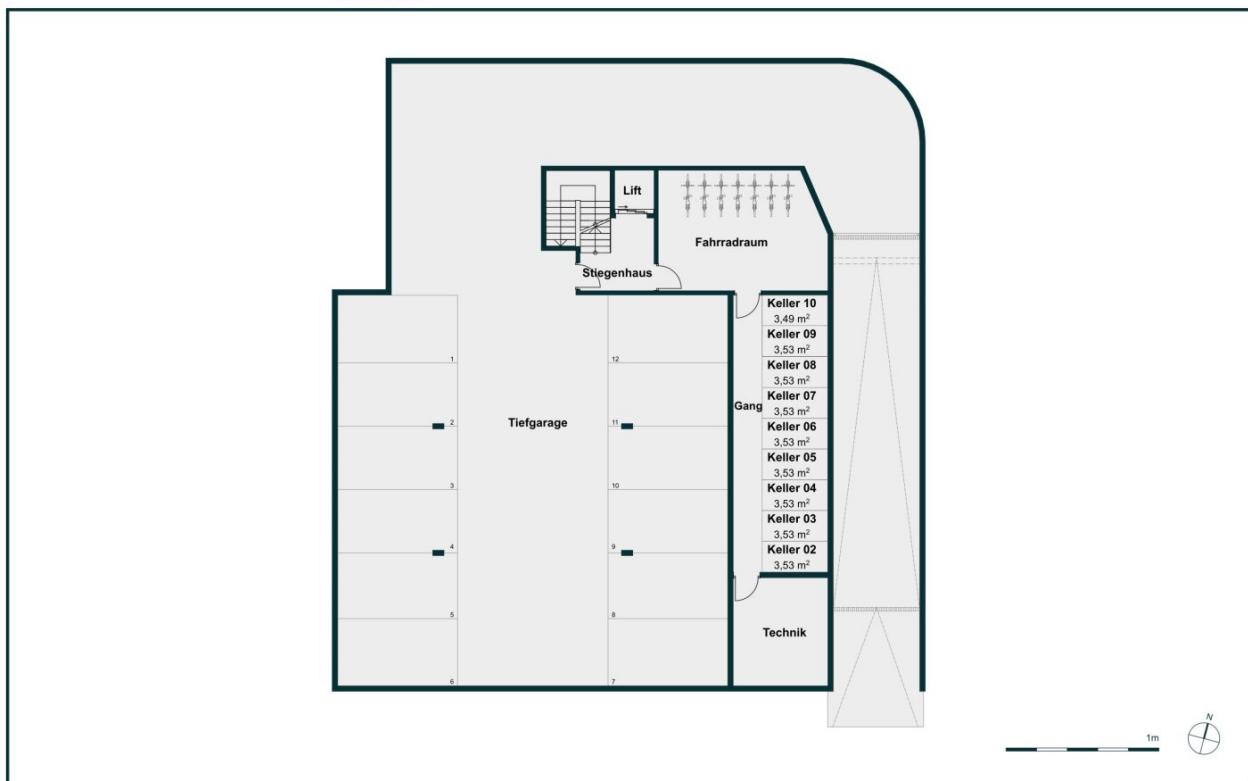


**NEUBAU**

Am Ruggbach 14 | 6911 Lochau



## Kellergeschoß

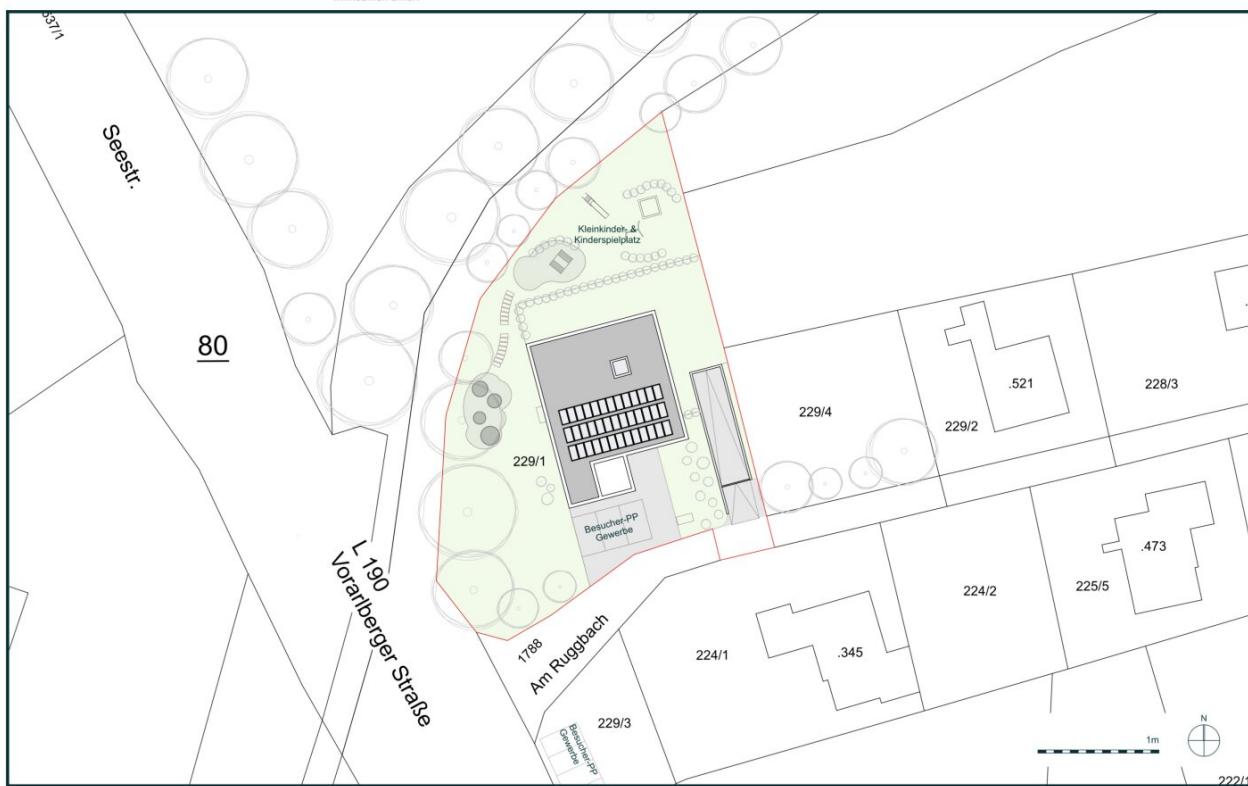


## NEUBAU

Am Ruggbach 14 | 6911 Lochau



## Lageplan



## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung entsteht in einer kleinen, modernen Wohnanlage mit nur neun Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus errichtet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie nachhaltige Bauweise. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu allen Ebenen.

Die attraktive Lage überzeugt durch die Nähe zum Bodenseeufer, welches mit seinen vielen Badestellen und Gastronomieangeboten überzeugt. Das Bodenseeufer ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso erreicht man in nur 5 Gehminuten ein Lebensmittelgeschäft und auch der Bahnhof Lochau sowie eine Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in unter fünf Fahrminuten erreichbar. Direkt hinter dem Haus lädt ein Spazierweg zur Erholung ein, und dank sehr guter Radwege entlang des Bodensees sind diverse Ziele bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv sind der Kinderspielplatz auf dem Grundstück sowie die großzügigen, schön ausgeführten Terrassen. Da es sich um einen Neubau handelt, besteht die Möglichkeit, die Innenausstattung teilweise mitzugestalten und persönliche Wünsche einfließen zu lassen. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails wie eine Fußbodenheizung, außenliegende Raffstores als Sonnenschutz sowie raumhohe, flächenbündige Innentüren mit Stockrahmen. Eine Tiefgarage rundet das Angebot ab. Zusätzlich ist eine Wohnbauförderung möglich, was den Kauf finanziell besonders attraktiv macht.

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernen Neubau, nachhaltige Technik, Mitgestaltungsspielraum und eine lebenswerte Lage verbinden möchten.

### Top 02 - Die Highlights auf einen Blick

- 91,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügiger Raumauflteilung
- 192,22 m<sup>2</sup> Garten für entspannte Stunden im Grünen
- 10,13 m<sup>2</sup> Terrasse
- Kellerabteil

- 2 Tiefgaragenabstellplätze können für jeweils € 27.000,00 erworben werden
- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Wohnbauförderungsdarlehen bis EUR 100.000,- möglich - je nach persönlichen Voraussetzungen

## **Wohnqualität auf höchstem Niveau**

Die Wohnung vereint modernes Design mit hochwertigen Materialien:

- Echtholzparkett in erlesenen Varianten sorgt für eine warme Wohnatmosphäre
- Raumhohe Stockrahmentüren verleihen den Räumen eine stilvolle Eleganz
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten Flexibilität für Ihren Wohnraum

## **Rundum-Sorglos-Service**

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie mit einem professionellen Rundum-Service-Paket. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

## **! Einladung zur Projektpräsentation !**

**Wann:** Freitag, 27. Februar 2026 um 17:00 Uhr

**Wo:** Pfarrsaal Lochau (Landstraße 17)

Im Anschluss an die Präsentation können in gemütlicher Atmosphäre offene Fragen zu Immobilien & Finanzierung geklärt werden.

Für Speis und Trank ist gesorgt.

Wir bitten um Anmeldung unter **office@simaimmobilien.at** oder telefonisch unter **+43 676 5017793** bis spätestens **19.02.2026**.

Hinweise: 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. Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen (Schaubilder). Abweichungen in Ausführung, Gestaltung und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <750m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap