

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Seeblick -  
Süd-West-Terrasse & Bademöglichkeit direkt vor dem  
Haus!**



Aussicht Bodensee

**Objektnummer: 7939/2300161685**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6911 Lochau
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.624,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.899,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



M 1:50  
0 1m 2m 3m 4m

AS & URBAN MOBILIEN  
company

projektiert



Haus Bäume  
TOP WW19

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen exklusiven Zuhause in Lochau – einer einzigartigen Wohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch die atemberaubende Lage und den herrlichen Seeblick.

Mit einer Gesamtfläche von 63m<sup>2</sup> und 2 einladenden Zimmern ist diese Immobilie ideal für Singles und Paare. Die Terrassenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Sonnenlicht und einer exklusiven Lage direkt am See – perfekt für all jene, die das Besondere suchen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der elegante Parkettboden (Eiche) verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während die stilvollen Fliesen im Bad für moderne Akzente sorgen. Die Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung sorgen für ein angenehmes Wohnklima über das ganze Jahr hinweg. Eine moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, ist ebenfalls Teil dieser ansprechenden Immobilie.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und verspricht dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe.

Ein Highlight der Wohnung ist die 14,25m<sup>2</sup> große Süd-West-Terrasse, die Ihnen nicht nur einen Platz im Freien bietet, sondern auch einen spektakulären Ausblick auf den nahegelegenen See, sowie auf die Schnee bedeckten Schweizer Berge. Hier können Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen oder abends bei einem Glas Wein entspannen und den Sonnenuntergang genießen.

Ein Abstellraum befindet sich ebenfalls auf der Terrasse, dieser schafft zusätzlichen Platz.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet Ihnen so die Möglichkeit, nach einem langen Tag in der Stadt, in Ruhe zu entspannen. Die separate Toilette mit Waschbecken, sowie ein Abstellraum befinden sich im Eingangsbereich der Wohnung.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein Tiefgaragenplatz (optional: € 100,-) steht Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. Besucherparkplätze sind ebenfalls unmittelbar vor der Wohnung vorhanden. Darüber hinaus gibt es einen Trockenraum sowie einen Fahrradraum, der Platz für Ihr Fahrrad bietet. So können Sie die Strandpromenade von Lochau auch mit dem Rad erkunden.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Auch ein Gemeinschaftsgarten in unmittelbarer Nähe des Sees kann von Ihnen genutzt werden.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine stressfreie Anreise in die umliegenden Städte ermöglicht.

Sie erhalten hier nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen Lebensstil, der von Komfort, Stil und einer unvergleichlichen Lebensqualität geprägt ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Lochau wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap