

## **Exklusives Wohnen im Seedomizil Lochau mit Seeblick – 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen**



Terrasse 1

**Objektnummer: 5781/3100075**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lindauer Straße 18a              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6911 Lochau                      |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 82,76 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 7,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 590.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 260,77 €                         |
| Heizkosten:                   | 21,34 €                          |
| USt.:                         | 32,09 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

21.240,00 € inkl. 20% USt.

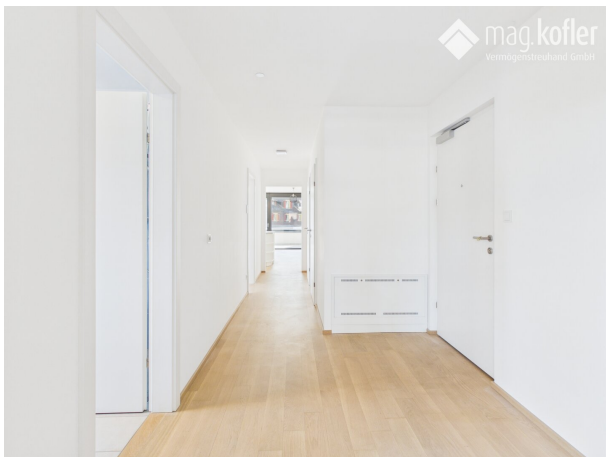
## Ihr Ansprechpartner



Kerstin Jautz

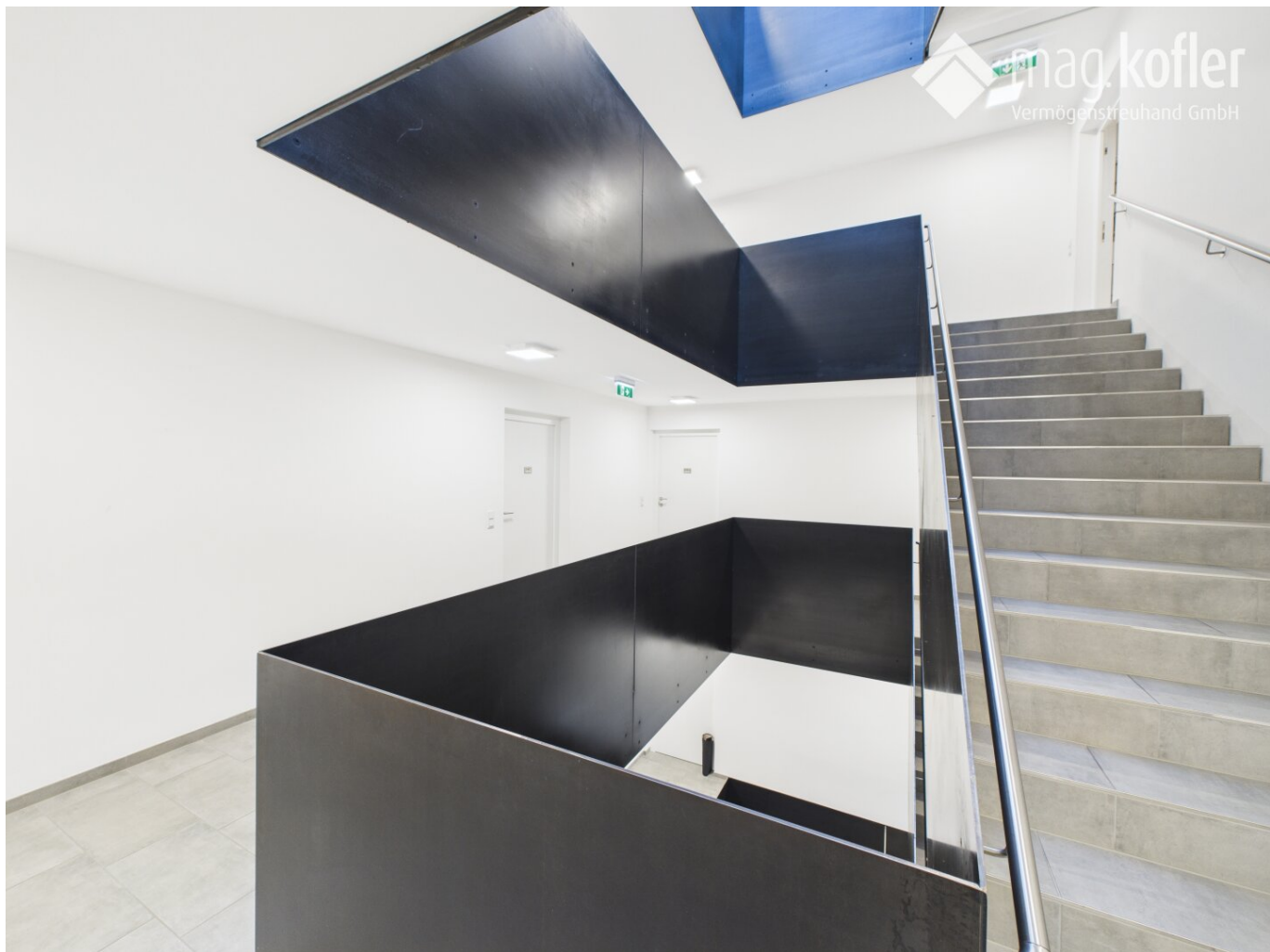
















**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
84.39 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnen im Seedomizil Lochau – Stil, Komfort und Seeblicknähe vereint**

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im **Seedomizil Lochau** vereint modernes Wohnen, durchdachtes Design und eine außergewöhnliche Lage am Bodensee. Mit einer Wohnfläche von **ca. 82,76 m<sup>2</sup>** bietet sie ein harmonisches Raumgefühl, hochwertige Ausstattung und zwei großzügige Terrassen mit insgesamt über **26 m<sup>2</sup>**.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter, besonders großzügiger und stilvoll gestalteter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier treffen klare Linien, Licht und Wohnkomfort aufeinander – ein idealer Ort zum Genießen, Entspannen und Zusammensein.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder als Büro. Das Bad überzeugt mit modernem Design, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Terrassen mit ca. 15,26 m<sup>2</sup> und 11,13 m<sup>2</sup>, die zum Frühstück im Freien, Entspannen oder geselligen Abenden einladen.

Durch die geschickte Ausrichtung genießen Sie zu verschiedenen Tageszeiten Sonne und ein angenehmes, privates Ambiente im Freien.

Das Seedomizil zählt zu den gefragtesten Wohnadressen in Lochau – ruhig, elegant und nur wenige Schritte vom Bodenseeufer entfernt.

Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten und beste Verkehrsanbindungen nach Bregenz, Lindau oder Dornbirn machen diese Lage besonders attraktiv.

Ob als exklusives Eigenheim oder wertbeständige Anlage – diese Wohnung im Seedomizil Lochau bietet Ihnen Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen Vorarlbergs.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie überzeugen!

### **TECHNISCHE DATEN**

Anlage bestehend aus:

Haus D mit 13 Wohneinheiten

Haus E mit 21 Wohneinheiten

Haus D mit 13 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich in Haus D im 2. Obergeschoss

Lift: vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: Tiefgaragenplatz und Besucherparkplätze vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

Essen/Wohnen/Kochen: ca. 33,28 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 16,01 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 10,98 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 7,70 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: ca. 1,70 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,66 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 11,43m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 82,76 m<sup>2</sup>**

## ZUBEHÖR

Terrasse 1: ca. 15,26 m<sup>2</sup>

Terrasse 2: ca. 11,13 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 7,90 m<sup>2</sup>

## ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung Top D09 € 590.000,00

Tiefgaragenplatz B39 € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis € 610.000,00**

## INFORMATION

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top D09 - 297,29 € inkl. UST

monatliche Dotierung Heizkosten - 25,61 € inkl. UST

monatliche Dotierung Reparaturfond - 103,10 €

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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

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

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <775m

Apotheke <450m

Krankenhaus <850m

Klinik <2.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.200m

Kindergarten <775m

Höhere Schule <1.225m

Universität <2.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <1.850m

Einkaufszentrum <2.550m

### **Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <550m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.550m

Bahnhof <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap