# Direkte Seelage: Hochwertige 4-Zimmerwohnung, Traum-Seeblick in Lochau zum mieten!



Objektnummer: 5781/930100202

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Am Kaiserstrand 4

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land: Österreich PLZ/Ort: 6911 Lochau

Baujahr: 2011

Wohnfläche: 112,22 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 46,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.82Gesamtmiete3.485,00 ∈Kaltmiete (netto)3.485,00 ∈Kaltmiete3.485,00 ∈

Infos zu Preis:

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

### **Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Carina Scheiber** 



























# **Objektbeschreibung**

# Wohnen in erster Reihe am Bodensee - Exklusive 4-Zimmerwohnung am Kaiserstrand in Lochau

Diese außergewöhnliche, ca. 112 m² große Wohnung am Kaiserstrand 4 in Lochau bietet Wohnen auf höchstem Niveau, direkt am Wasser und mit unverbaubarem Blick auf den Bodensee. Die Lage gehört zu den begehrtesten am gesamten See: Der Zugang zum Ufer erfolgt ohne Straße dazwischen. Ein Luxus, den man nur äußerst selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem eleganten Wasserdampf-Kamin und hochwertigen Materialien. Über breite Fensterfronten gelangt man nahtlos auf die sonnige Terrasse, die wie eine private Loge über dem Bodensee wirkt. Der Blick reicht über das Wasser bis zu den Schweizer Alpen. Ein Panorama, das sich täglich verändert.

Im Sommer entfaltet diese Lage ihren ganz besonderen Zauber: Wenn die Sonnenkönigin und andere Schiffe über das Wasser gleiten, entsteht ein lebendiges, fast mediterranes Ambiente. In Kombination mit den warmen Lichtstimmungen der Abendsonne entsteht ein ganz besonderes Flair. Ruhig, privat und außergewöhnlich stimmungsvoll.

Alle drei Zimmer bieten durchgehenden Seeblick und schaffen ein exklusives Wohngefühl auf höchstem Niveau. Das voll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster sowie das separate Gäste-WC unterstreichen den hochwertigen Standard. Zwei Tiefgaragenplätze und ein praktischer Dachbodenanteil ergänzen dieses seltene Angebot in absoluter Spitzenlage.

Eine Premium-Immobilie für alle, die außergewöhnliche Seelage, Privatsphäre und stilvolles Wohnen zu schätzen wissen.

#### **Highlights:**

- Direkte Seelage ungehinderter Zugang zum Bodensee
- Uneingeschränkter Seeblick aus jedem Zimmer
- 112 m² Wohnfläche in hochwertiger Ausführung
- Großzügige Terrasse mit Panoramablick

- Eleganter Wohn-/Essbereich mit hochwertigem Wasserdampf-Kamin
- Abendsonne & malerische Lichtstimmungen direkt auf der Terrasse
- 2 Tiefgaragenplätze inklusive

#### Lage:

- Einmalige 1.-Reihe-Seelage direkt am Bodensee
- Atemberaubender Panoramablick auf Bodensee & alle umliegenden Berge und Alpen
- Sonnenlage mit malerischer Abendsonne im Sommer
- Wenige Minuten zu Lindau, ideal für Grenzgänger & internationales Klientel
- Nähe zur Bregenzer Seebühne, Hafen & Uferpromenade
- Top-Anbindung an Bregenz, Lindau, St. Gallen und das gesamte Dreiländereck
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn) schnell erreichbar
- Gehobene Gastronomie im Zentrum von Lochau, Bregenz & Lindau
- Attraktive Freizeitmöglichkeiten: Wassersport, Radwege, Spazierwege, Naherholung
- Ausgebaute Infrastruktur einkaufen, genießen, entspannen in unmittelbarer Nähe

## Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe
- Offener Küche-Ess-Wohnbereich mit hochwertigem Wasserdampf-Kamin
- Sonniger Balkon mit direktem, freiem Seeblick
- 3 Zimmer alle mit Blick auf den Bodensee
- voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

- Separates Gäste-WC
- Praktischer Dachbodenanteil
- 2 Tiefgaragenplätze inklusive

#### Gesamtmietzins:

EUR 2.568,19 Mietzins Wohnung

EUR 418,26 Betriebskosten Wohnung

EUR 229,14 Heizkosten Wohnung

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 1

EUR 16,20 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 1

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 2

EUR 13,21 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 2

EUR 3.485,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

## Kautionshinterlegung:

Die Kaution in Höhe von € 10.500,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

## Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem

Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

# 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

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

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <350m Krankenhaus <975m Klinik <2.800m

### Kinder & Schulen

Schule <1.425m Kindergarten <875m Höhere Schule <1.450m Universität <2.775m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m Bäckerei <1.525m Einkaufszentrum <2.625m

#### Sonstige

Bank <600m Geldautomat <600m Post <775m Polizei <600m

#### Verkehr

Bus <325m Autobahnanschluss <1.625m Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap