

**Attraktive 2,5/3-Zimmer-Wohnung in Bregenz mit zentraler Lage | 75m<sup>2</sup> Wohnfläche | 40m<sup>2</sup> Terrasse mit Südausrichtung | inkl. Tiefgaragenstellplatz**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300162395**

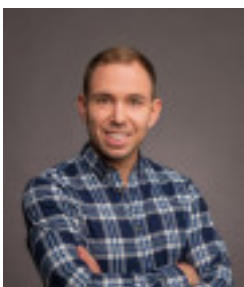
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,21 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.495,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

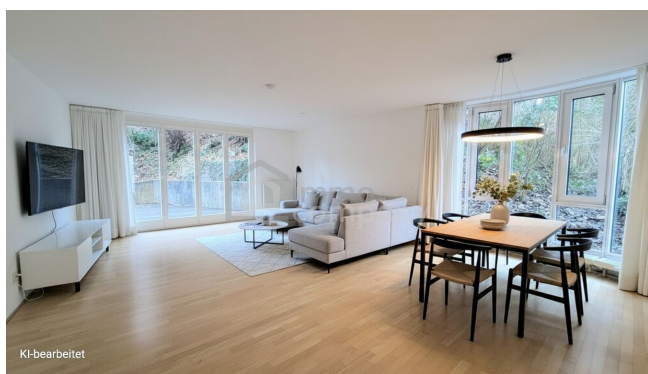
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

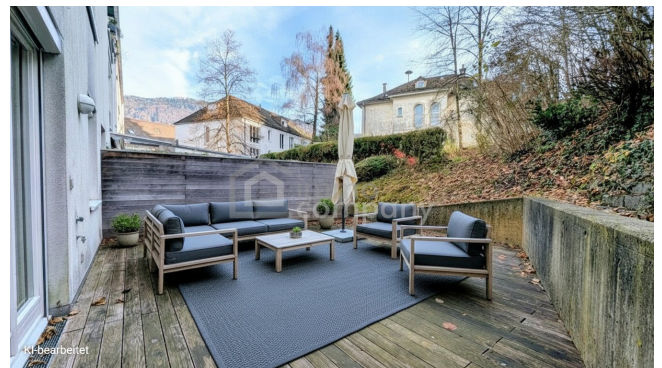














Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



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

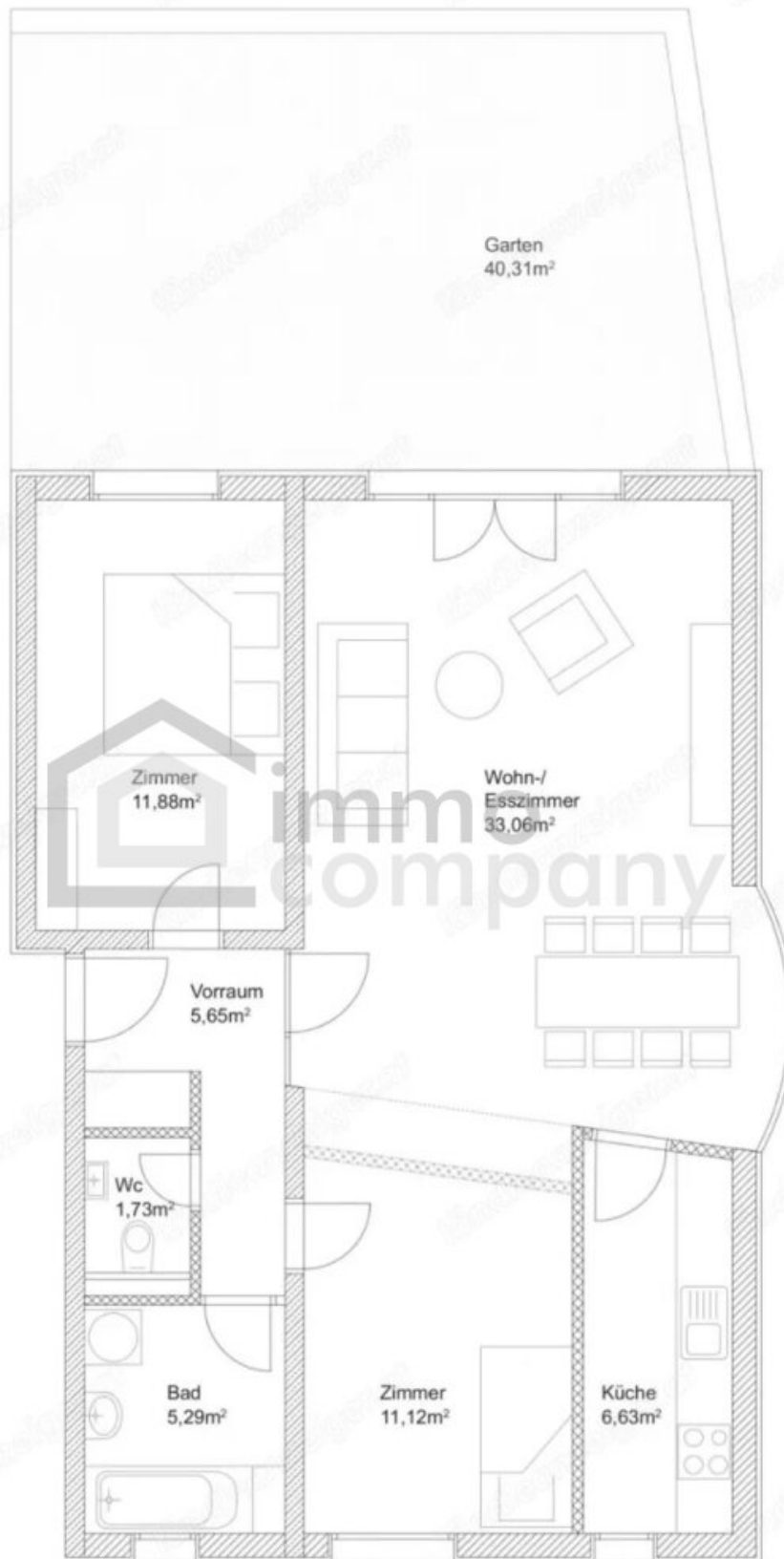
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bregenz. Hier erwartet Sie eine einladende und helle 2/3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock, die Sie sofort begeistern wird.

Mit einer Gesamtfläche von 75m<sup>2</sup> und 2 hellen Zimmern (3-Zimmer-Aufteilung möglich) ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare und kleine Familien. Die Immobilie beeindruckt mit einer durchdachten und offenen Raumaufteilung, die viel Sonnenlicht hereinlässt.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten, lässt keine Wünsche offen - hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die sonnige Süd-Terrasse (40,31m<sup>2</sup>), hier können Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen oder abends bei einem Glas Wein entspannen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und verspricht dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe. Zudem besteht die Möglichkeit, mit Absprache des Vermieters ein weiteres Schlafzimmer / Arbeitszimmer einzurichten.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchtrockner ausgestattet und bietet Ihnen so die Möglichkeit, nach einem langen Tag in der Stadt, in Ruhe zu entspannen. Die separate Toilette mit Waschbecken befindet sich direkt neben dem Badezimmer.

Die Wohnung wird aktuell noch durch eine zuverlässige Gas-Zentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. In den kommenden Monaten wird aller Voraussicht nach auf Fernwärme umgestellt.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein Tiefgaragenplatz steht Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. 2 Gästeparkplätze stehen für Ihren Besuch bereit. Darüber hinaus gibt es ein 4,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, einen Trockenraum sowie einen Fahrradraum, der Platz für ihr Fahrrad bietet. So können Sie die Bodenseeregion auch auf dem Rad erkunden.

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie eine Klinik sind schnell erreichbar. Familien finden in den nahegelegenen Schulen und Kindergärten eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Und für die Studenten unter Ihnen ist die Universität ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung in Bregenz nicht nur ein neues Zuhause,

sondern auch eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap