

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bregenz



**Objektnummer: 6566/2209**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	92,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Heizkosten:</b>	78,63 €
<b>USt.:</b>	37,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

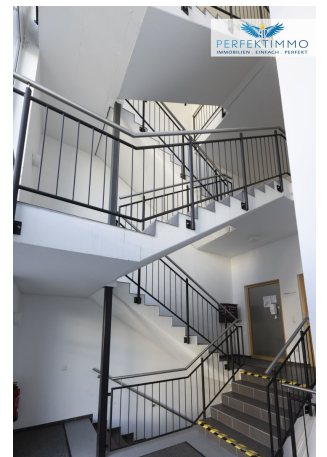
## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Frühstück**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 664 2467526











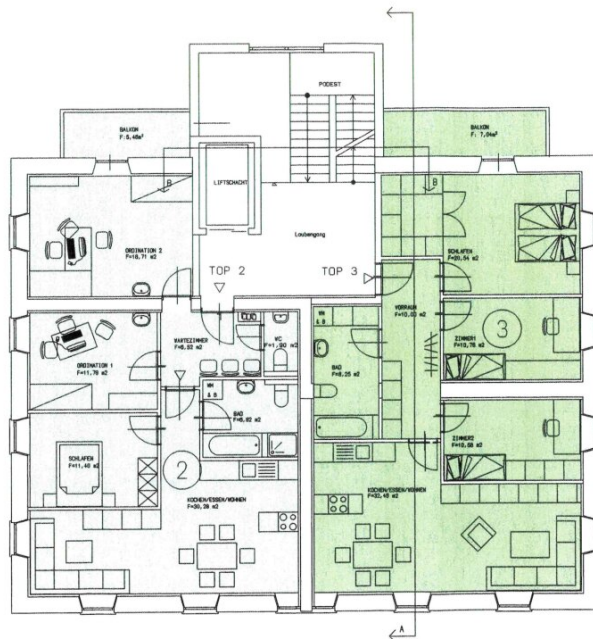






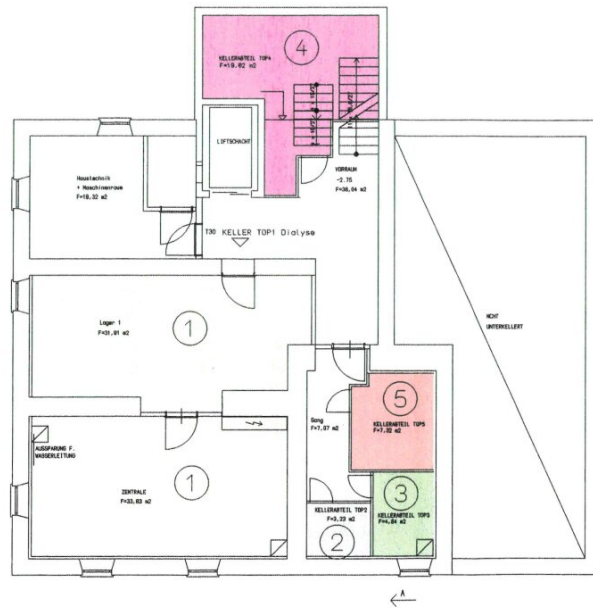






PARIFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR  
**1. OBERGESCHOSS**

M 1:100



PARIFIZIERUNG  
GASTHAUS BAUR  
**KELLERGECHOSS**

M 1:100



# Objektbeschreibung

**Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Diese helle und großzügige Wohnung in der Nideggasse 12 in Bregenz bietet mit rund **92,59 m² Wohnfläche** ein modernes Zuhause in zentraler, zugleich ruhiger Lage. Ob für Paare, kleine Familien oder als stilvoller Rückzugsort – hier wohnen Sie urban, komfortabel und bestens angebunden.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem **sonnigen Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt. Der Wohnkomfort wird durch eine moderne **Gas-Zentralheizung**, einen **Personenaufzug** sowie einen **zugeordneten Stellplatz** zusätzlich unterstrichen.

**Die Immobilie ist derzeit bis zum 31.07.2027 befristet vermietet**, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Während der Laufzeit profitieren Sie von gesicherten Mieteinnahmen und können anschließend selbst entscheiden, ob Sie die Wohnung selbst nutzen oder neu vermieten möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap