

## **Bregenzer Oberstadt - Großzügige 112 m<sup>2</sup> Stadtwohnung in Bestlage**



Oberstadt Bregenz

**Objektnummer: 7939/2300162543**

**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>	1475
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

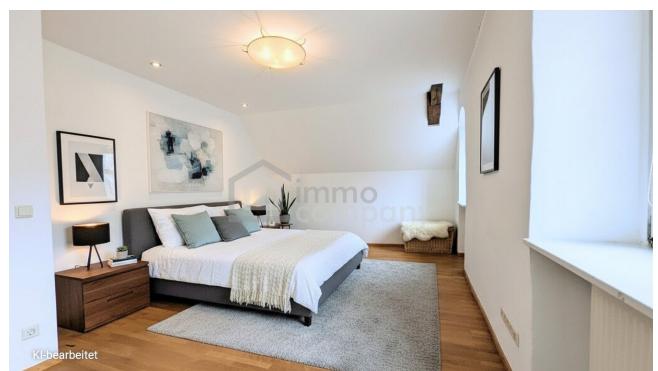


**Günter Kofler**

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













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

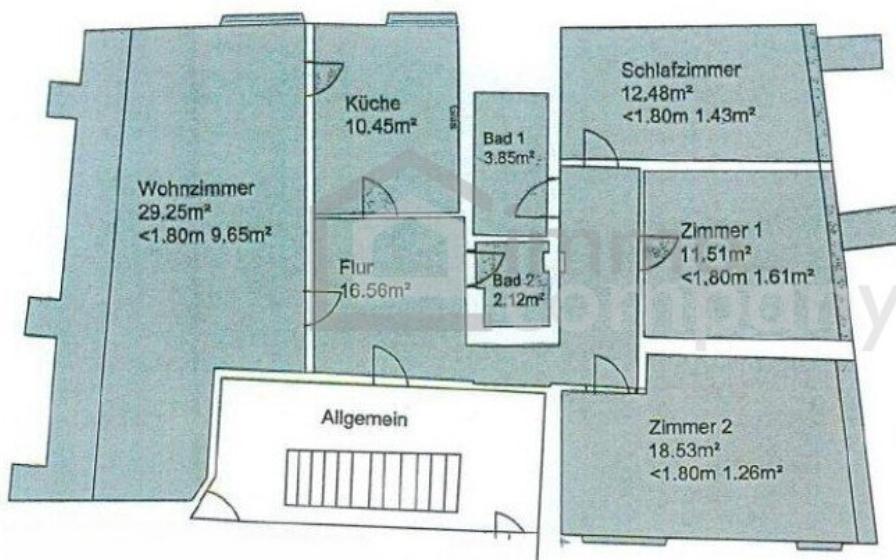
Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



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



Top 8  
4 Zi Whg  
104.75  
<1,80m 13.95m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die Bregenzer Oberstadt ist das historische Herzstück der Landeshauptstadt. Auf einem Plateau über der pulsierenden Seepromenade gelegen, bietet dieses Viertel eine Oase der Ruhe mit mittelalterlichem Charme und stillen Gassen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bregenzer Wahrzeichen, dem Martinsturm, wohnen Sie hier in einer der begehrtesten Lagen der Region.

Im dritten Obergeschoss eines charaktervollen, historischen Wohnhauses erwartet Sie diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung. Mit einer Gesamtfläche von 112m<sup>2</sup> ist die Immobilie ideal für Familien oder Paare. Eine moderne Einbauküche (inklusive neuem Kühlschrank) sowie eine Gas-Heizung mit eigenem Zähler sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Ob als Familie oder Paar – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Komfort und Funktionalität. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett.

Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und versprechen dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe. Zudem gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches individuell genutzt werden kann, ob als weiteres Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer, hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Das Herzstück der Immobilie ist der weitläufige Wohnbereich. Durch das offene Raumkonzept lassen sich Essbereich, eine großzügige Couchlandschaft und eine geschützte Kinderecke perfekt kombinieren. Einzigartig: Jedes Zimmer bietet einen traumhaften Stadtblick über die mittelalterlichen Dächer von Bregenz.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag entspannende Stunden zu verbringen. Die separate Toilette mit Waschbecken und Bidet befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung. Für Ihre Unterhaltung ist die Wohnung mit Kabel-TV ausgestattet, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität genießen können.

Darüber hinaus gibt es ein ca. 4m<sup>2</sup> großes offenes Kellerabteil sowie einen Fahrradraum, der Platz für Ihr Fahrrad bietet. So können Sie die Bodenseeregion auch auf dem Rad erkunden.

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur wenige Schritte entfernt befinden sich Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus und sogar eine Klinik – alles, was Sie für Ihre gesundheitliche Versorgung benötigen. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und einer Universität. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten alles, was das Herz begeht - alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Sie erreichen die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und

Bahnhof in kürzester Zeit, sodass Sie auch ohne eigenes Auto flexibel und mobil bleiben.

Eine Anwohnerparkkarte kann bei der Bürger:innenservice der Landeshauptstadt Bregenz beantragt werden.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

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