

Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 6566/2437

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	214.000,00 €
Betriebskosten:	181,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

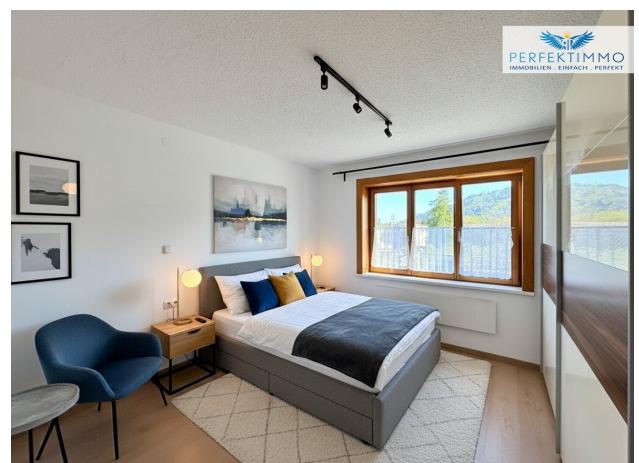
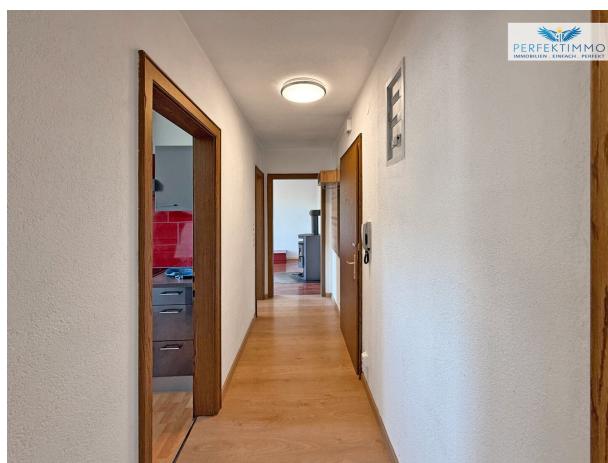
Ihr Ansprechpartner

Thomas Moosbrugger

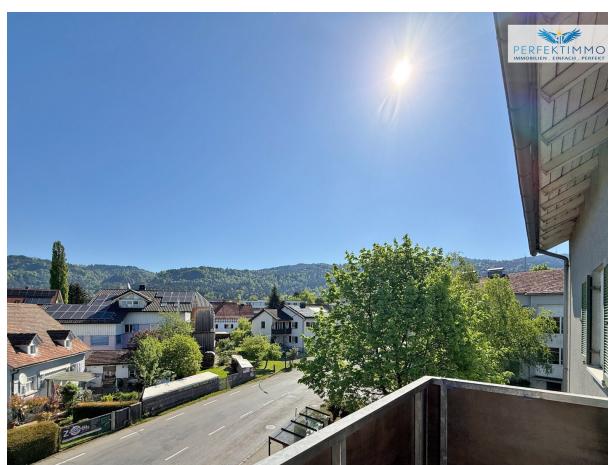
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 5574 54325 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

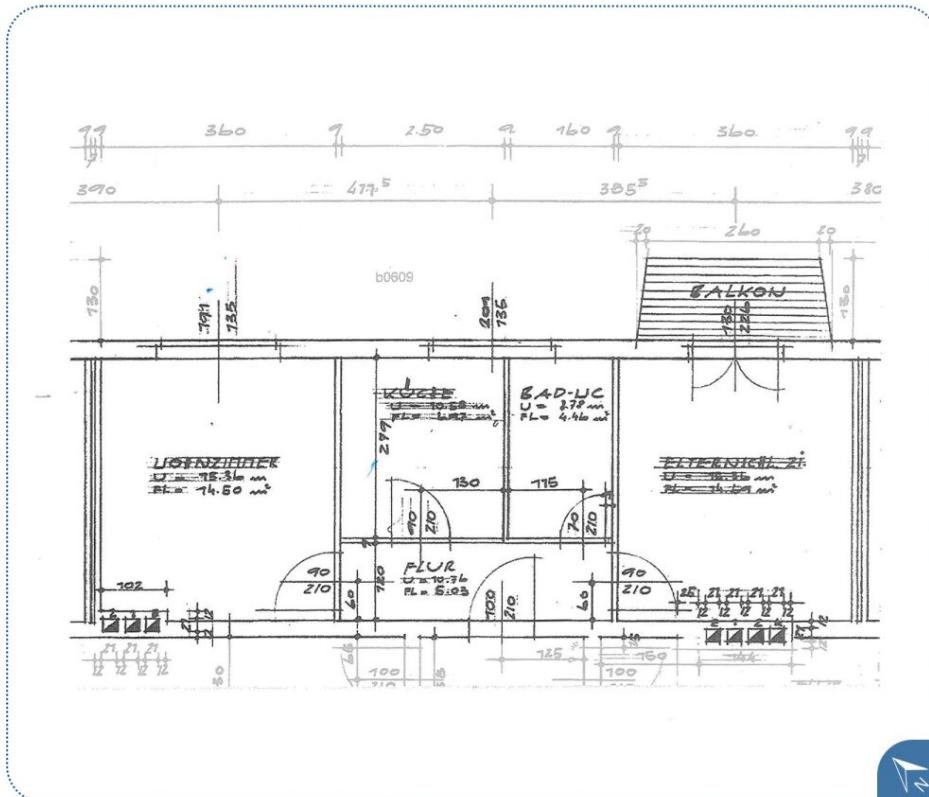




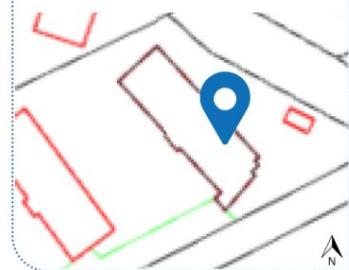


WOHNUNG IN LOCHAU

2. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Flur	5,03 m ²
Schlafzimmer	14,69 m ²
Bad/WC	4,46 m ²
Küche	6,97 m ²
Wohnzimmer	14,50 m ²

Wohnfläche ca. 45,65 m²

Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Zentral gelegene Wohnung in Seenähe, mit schönem Ausblick nach Osten

Zentral gelegen und in gutem Zustand präsentiert sich diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Paare eignet, die Komfort und Nähe zur Natur suchen. Die Wohnung besticht durch einen hellen Wohnbereich, der mit ca. 14,7 m² ausreichend Platz für gemütliche Abende bietet und direkten Zugang zum Balkon hat. Das Schlafzimmer mit etwa 14,5 m² sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Eine gepflegte Küche bietet genügend Raum für gemeinsame Kochmomente, während das großzügige Badezimmer mit Badewanne und WC den Alltag angenehm gestaltet.

Besonders attraktiv ist die Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich ein See, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nahversorgung ist optimal, Supermärkte, Bäckereien und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Wohnanlage. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, sodass auch Pendler bestens angebunden sind.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein trockenes, großes Kellerabteil und einen geräumigen allgemeinen Fahrradraum, was für zusätzlichen Stauraum sorgt. Parkplätze direkt vor der Haustüre erleichtern den Alltag und runden das Angebot ab.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Bodenseenähe und ruhigem Wohnumfeld mit gewachsener Struktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar, während die nahegelegene Landeshauptstadt Bregenz zusätzliche Infrastruktur und kulturelle Angebote bietet. Der Bodensee, das Strandbad Lochau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege entlang des Ufers und in Richtung Pfänder eröffnen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: ca. 1980

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 45 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Elektroheizung und Schwedenofen

Betriebskosten: dzt. ca. € 181,61

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Personenaufzug: Nein

Balkon: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Fahrradraum: vorhanden

Parken: Parkplätze vor der Haustür verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 214.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von diesem attraktiven Wohnangebot. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und begleiten Sie professionell auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumwohnung.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Moosbrugger, MAS

selbstständiger Immobilienberater

Telefon: ?+43 5574 54325 17

E-Mail: tm@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Hinweis: Bilder (Einrichtungsvorschläge) teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap