

## **Wohnen in Seenähe: 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und See- & Bergblick**



**Objektnummer: 7763/414**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	76,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	267,12 €
Sonstige Kosten:	100,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



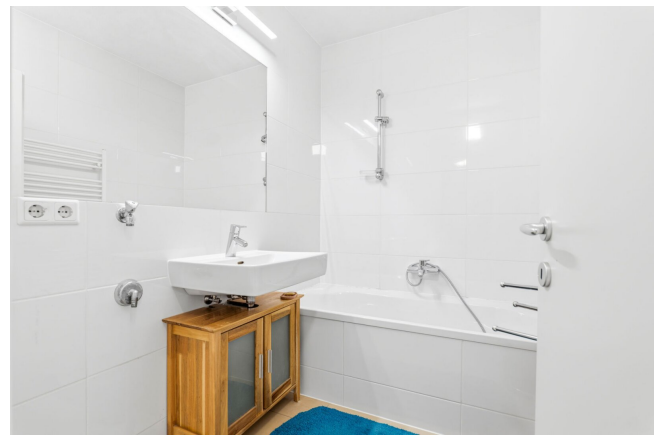
**Lisbeth Gschwendtner**

SIMA Immobilien GmbH  
Landstraße 17

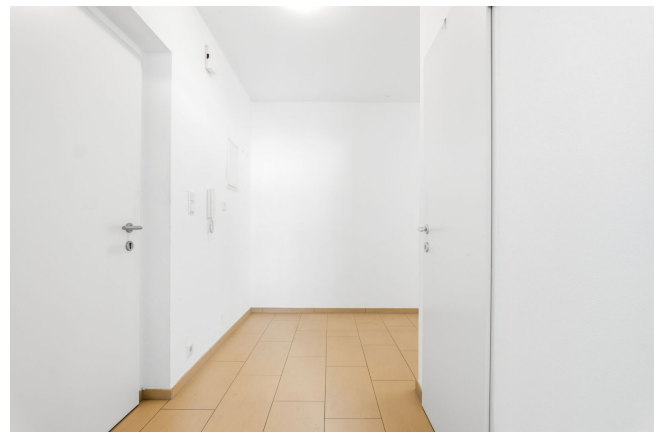














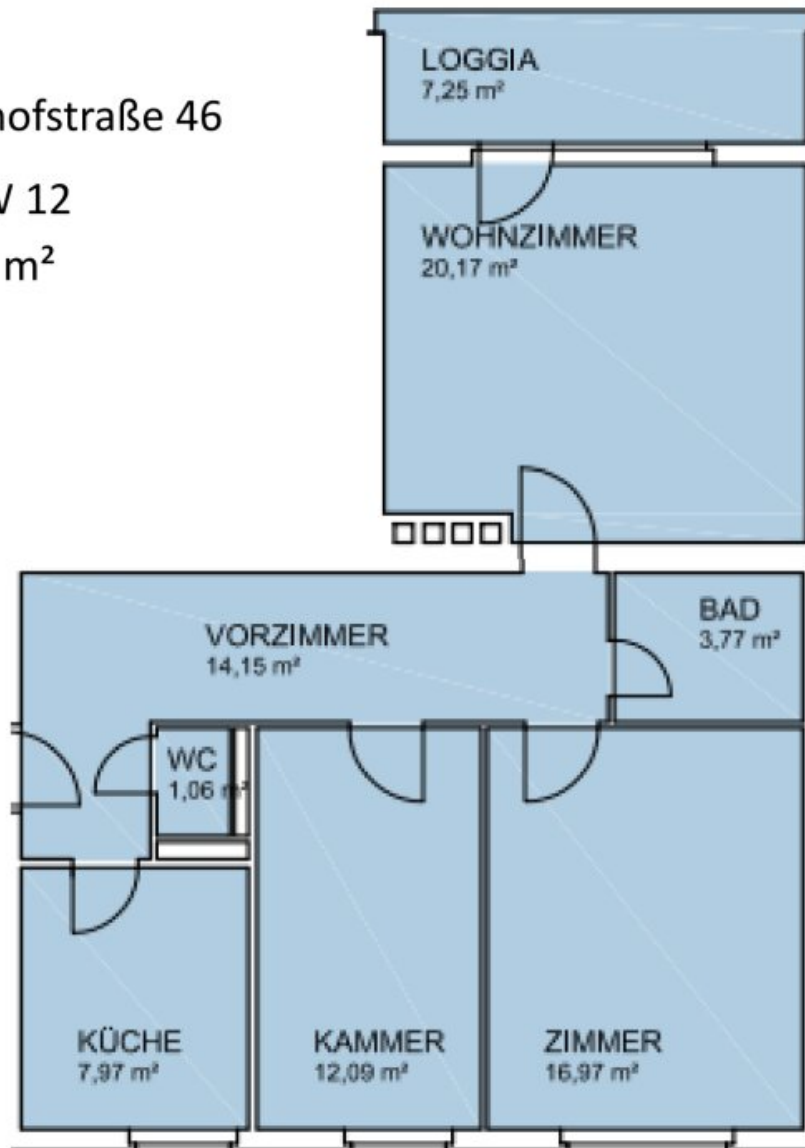




Bahnhofstraße 46

TOP W 12

76,18 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre attraktive Lage in unmittelbarer Seenähe sowie durch einen schönen See- und Bergblick. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer mit langfristiger Wohnperspektive.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über großzügig geschnittene Räume mit angenehmer Belichtung. Der südseitig ausgerichtete Balkon bietet einen wunderschönen Ausblick auf den Bodensee und den Pfänder. Das Bodenseeufer ist in nur 3 Gehminuten erreichbar und überzeugt durch zahlreiche Freizeit- und Bademöglichkeiten sowie Gastronomieangebote.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst zwei große, helle Schlafzimmer sowie einen sehr großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur nach Süden ausgerichteten Loggia. Die Küche ist separat angelegt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Bad und WC sind getrennt, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

### Die Highlights im Überblick:

- Unmittelbare Seenähe
- See- und Bergblick
- Süd-Balkon (Loggia)
- Großzügige Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand von Wohnung und Gebäude
- Gute Verkehrsanbindung
- 1 Abstellplatz im Freien (im Kaufpreis inkludiert)
- Kellerabteil mit über 9m<sup>2</sup>

Diese Immobilie eignet sich ideal für junge Paare und Familien, die Wert auf Lage, Ausblick und Wohnqualität legen. Die nächste Bushaltestelle sowie der Bahnhof sind in rund 2 Minuten zu Fuß erreichbar, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist somit optimal. Auch der Autobahnanschluss ist in weniger als 5 Minuten erreichbar und die gut ausgebauten Radwege entlang des Bodenseeuferes führen sowohl nach Deutschland als auch nach Bregenz und in weiterer Folge in die Schweiz.

Gerne stellen wir dir die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Hinweise: Es gibt keinen Personenaufzug. Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <750m  
Klinik <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <1.250m  
Universität <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap