

Historischer Blick, modernes Wohnen – Maisonette an der Oberstadt



Objektnummer: 6566/2666

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	128,13 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Heizkosten:	156,68 €
USt.:	46,94 €

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325

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





























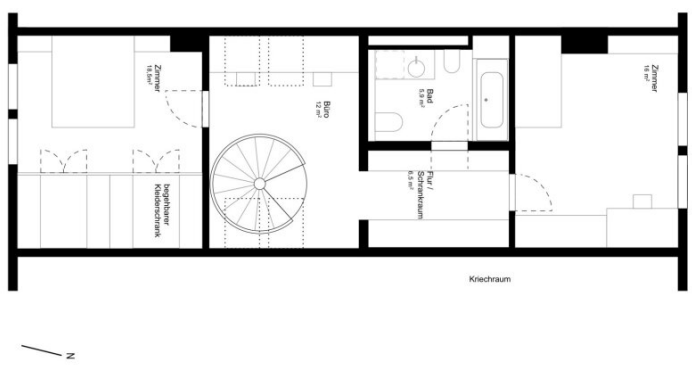
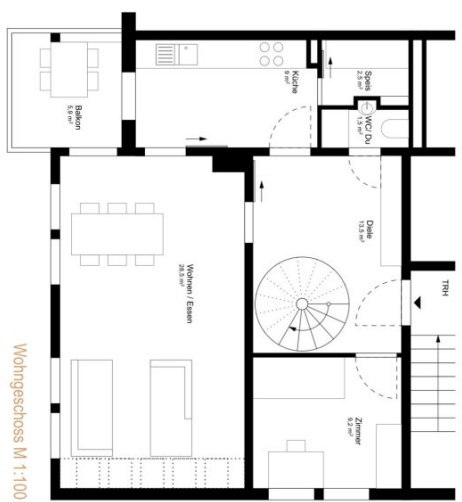
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

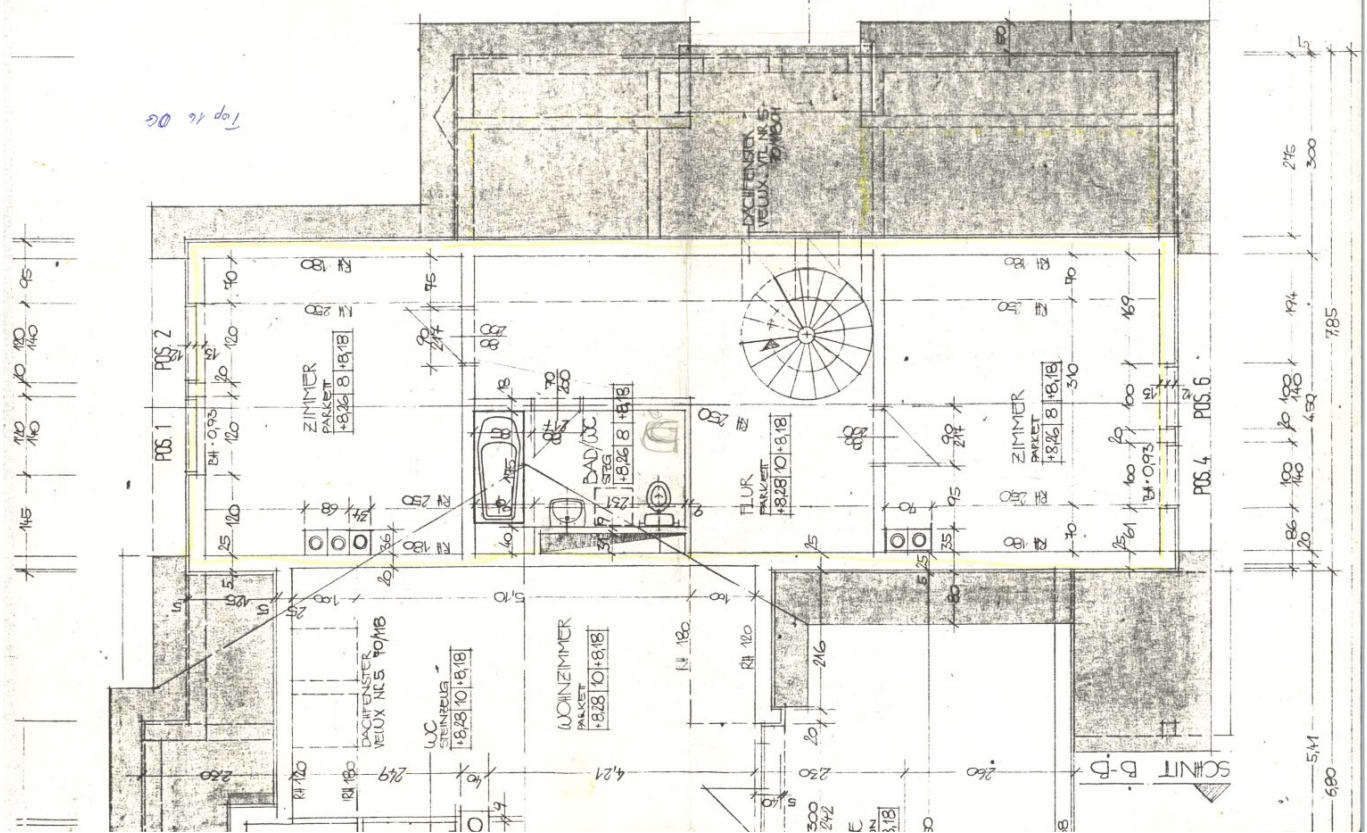
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at
| & |
www.perfektimmo.at





Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und begeistert durch ihre großzügige, helle Raumstruktur sowie ihre einmalige Lage im Herzen von Bregenz. Auf rund 128,13 m² Wohnfläche verbindet sie stilvolles Wohnen mit urbanem Lebensgefühl und hoher Privatsphäre.

Im unteren Geschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in das durchdacht gestaltete Raumkonzept überleitet. Hier befinden sich ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie die hochwertige Schreinerküche mit angrenzender Speis. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück dieser Ebene und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum harmonisch erweitert.

Über eine elegante Holz-Spindeltreppe gelangt man in das Obergeschoss, das als ruhiger Rückzugsbereich konzipiert ist. Ein lichtdurchfluteter Lese- und Arbeitsbereich schafft eine angenehme Atmosphäre für Homeoffice oder Entspannung. Zusätzlich stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie praktischer Stauraum ergänzen diese Etage ideal.

Die Wohnung befindet sich direkt am Ausgang zur historischen Oberstadt von Bregenz und verbindet Innenstadtfair mit Ruhe und Privatsphäre. Fußgängerzone, Martinsturm, Kornmarkt und Rathaus sind in weniger als drei Minuten erreichbar, was diese Lage zu einer seltenen Kombination aus Zentralität und hoher Wohnqualität macht.

HIGHLIGHTS:

- Fußgängerzone, Martinsturm, Kornmarkt, Rathaus – alles in < 3 Minuten erreichbar
- Bodensee, Festspielhaus, Pfänderbahn & Bahnhof – ca. 8-10 Gehminuten
- Perfekte Infrastruktur (Nahversorger, Cafés, Schulen, Kindergarten)
- Durch die Innenhoflage äußerst ruhig und grün

- Über die Kirchstraße gelangt man bequem in die hauseigene Tiefgarage

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1984

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: 128,13 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 513,16 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 114 kWh/m²a (Klasse D) | fGEE = 2,13 (Klasse D) | gültig bis 03.01.2035

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: 5,9 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter [kmenta-immo.at](https://www.kmenta-immo.at) und unter [perfektimmo.at](https://www.perfektimmo.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap