# Wunderschöne 2 Zimmerwohnung in Bregenz (Rieden)



**Objektnummer: 8113/192**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6900 Bregenz |
| **Baujahr:** | 2012 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 47,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 299.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 160,00 € |
| **USt.:** | 16,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raphael Riepl**

FBI Immobilien GmbH
Achstraße 31
6844 Altach

T 05576 42888








KI-bearbeitet





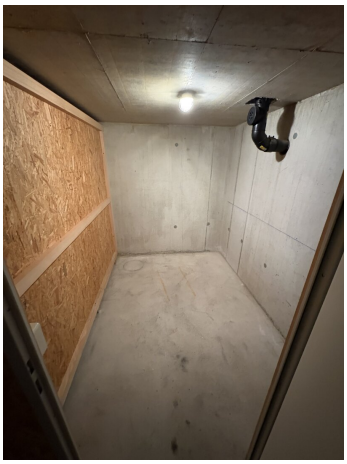

















KI-bearbeitet



**IHRE 1. ADRESSE**
FÜR IMMOBILIEN IN VORARLBERG



Ihr Immoblienmakler aus Vorarlberg.

**FBI SERVICE**
RATGEBER & WISSENSWERTES

**WIR BIETEN MEHR.**

Entdecken Sie unsere Ratgeber rund um Erbschaft, Wohnen im Alter, Scheidung & Immobilienverkauf u.v.m.

**FBI BEWERTUNG**
WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

**WERTERMITTLUNG**

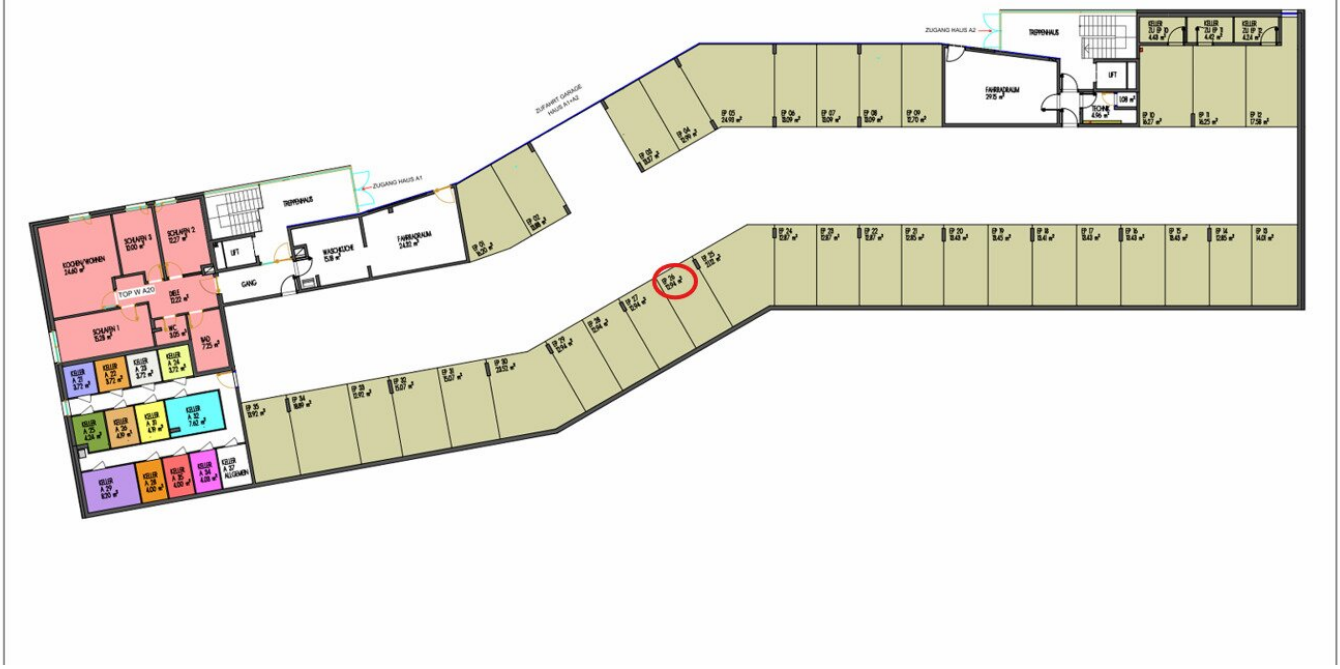
Ermitteln Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie – einfach, schnell, unverbindlich und kostenlos.

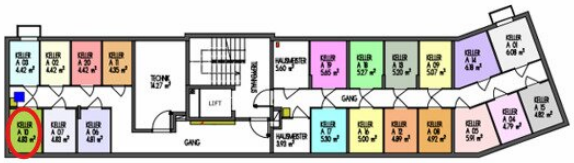
www.fbi-immobilien.at

T +43 5576 42888

office@fbi-immobilien.at


TOP W A09
TOP W A10
TOP W A11
TOP W A12
GANG
LIFT
TERRASSE


ZUGANG HAUS A2
TREPPENHAUS
LIFT
FAHRRADRAUM
ZUFAHRT GARAGE HAUS A1+A2
ZUGANG HAUS A1
TREPPENHAUS
KOCHEN/WOHNEN
SCHLAFEN 3
SCHLAFEN 2
LIFT
WASCHKUCHE
FAHRRADRAUM
TOP W A20
GANG
SCHLAFEN 1
WC
ABS
KELLER


KELLER A 01 4,62 m²
KELLER A 02 4,62 m²
KELLER A 03 4,42 m²
KELLER A 04 4,20 m²
TECHNIK 9,27 m²
LIFT
DYNAMARK
HAUSMEISTER 5,60 m²
KELLER A 05 5,60 m²
KELLER A 06 5,07 m²
KELLER A 07 5,20 m²
KELLER A 08 5,07 m²
KELLER A 09 4,8 m²
KELLER A 10 6,08 m²
GANG
KELLER A 11 4,79 m²
KELLER A 12 4,82 m²
KELLER A 13 4,83 m²
KELLER A 14 4,81 m²
GANG
HAUSMEISTER 3,93 m²
KELLER A 15 5,30 m²
KELLER A 16 5,00 m²
KELLER A 17 4,89 m²
KELLER A 18 4,92 m²
KELLER A 19 5,91 m²

# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung befindet sich in beliebter und ruhiger Lage im Bregenzer Stadtteil Rieden und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, guter Infrastruktur und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über rund ca. **47 m² Wohnfläche** und bietet einen gut durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter **Einbauküche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen offenen und einladenden Wohnraum. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen ruhigen Rückzugsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die rund ca. **12 m² große Südostterrasse**, die zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal zum Entspannen, Frühstücken oder für gemütliche Stunden im Freien eignet.

Das Badezimmer ist mit WC und Dusche ausgestattet. Hochwertiger **Parkettboden**, eine **Fußbodenheizung** sowie ein **Personenaufzug** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Die Lage in der Michael-Gaismayr-Straße bietet eine hervorragende Infrastruktur. Ein Supermarkt und eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso sind öffentliche Verkehrsmittel, der Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Auch die Bregenzer Innenstadt und der Bodensee sind nur wenige Minuten entfernt.

Auf dem Dach des Wohngebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage, die zur umweltfreundlichen Stromerzeugung beiträgt.

Ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional um € 25.000,00 dazu gekauft werden.

Hinweise: 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.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise**

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften

oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:**
https://www.fbi-immobilien.at/

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap