3,5-Zimmer-Maisonette mit zwei Dachterrassen *reserviert*



Objektnummer: 6566/2713

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,81 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	6,00 m²
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz



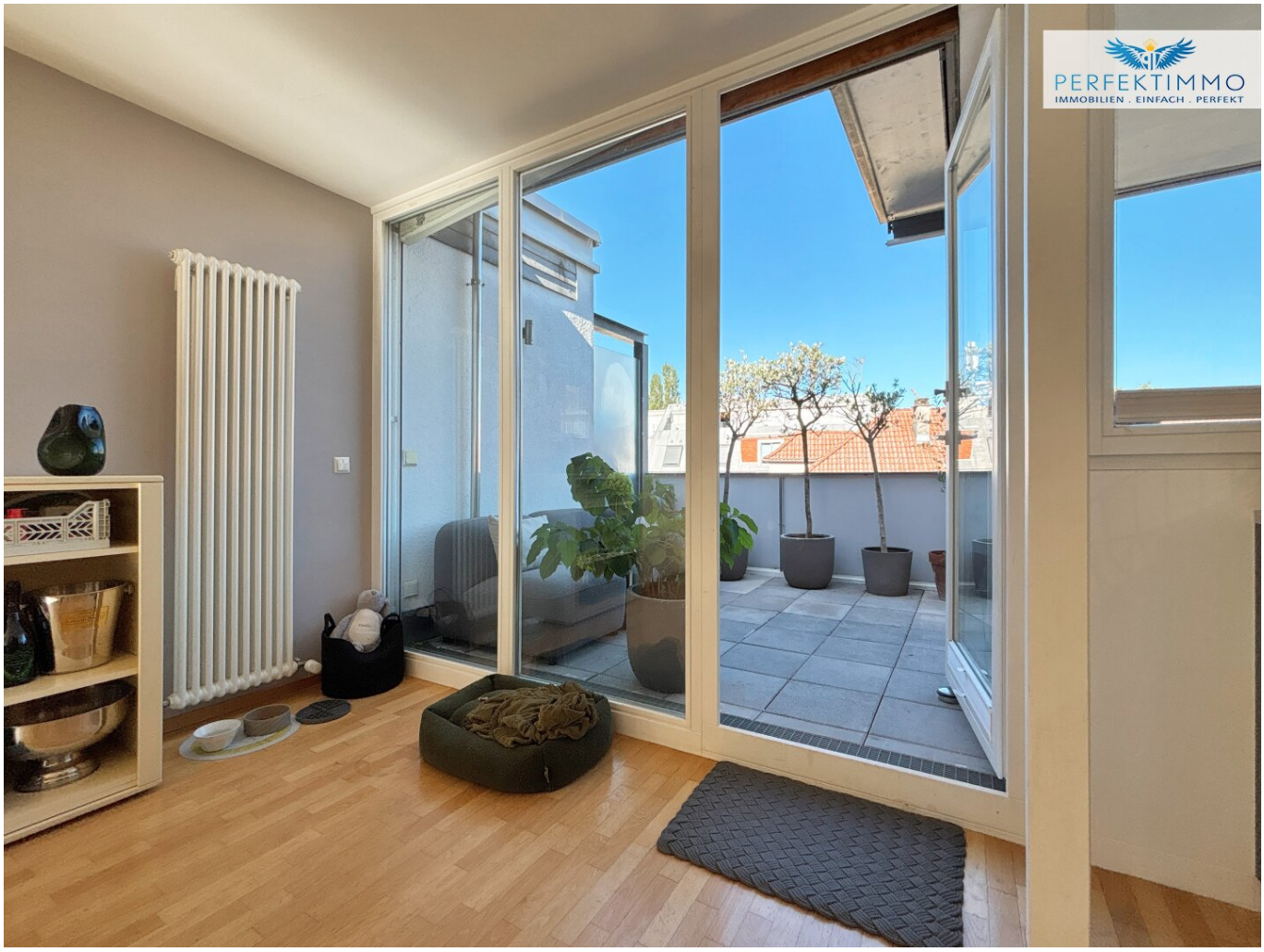




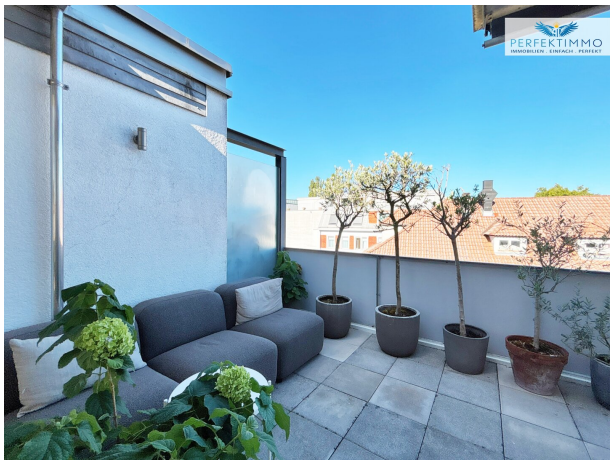

























PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO

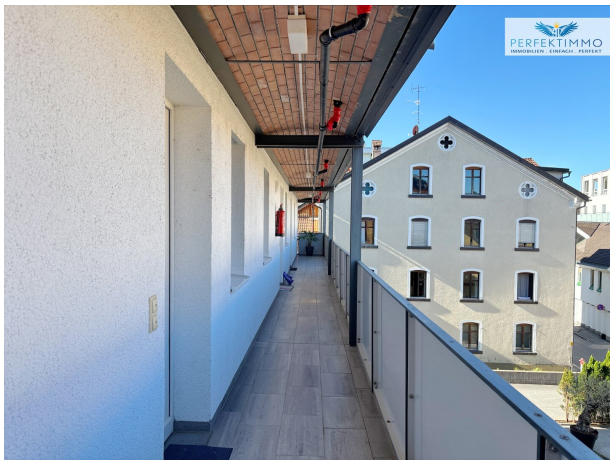







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
POLO


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

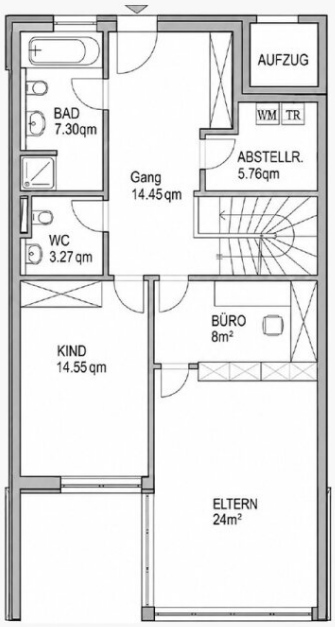
✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

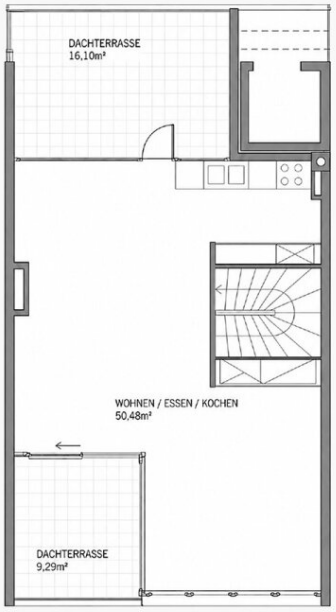
MAISONETTE-WOHNUNG **IN BREGENZ**

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit zwei Dachterrassen



2. OG

Gang	14,45 m²
Bad	7,30 m²
WC	3,27 m²
Abstellraum	5,76 m²
Büro	8,00 m²
Kind	14,55 m²
Eltern	24,00 m²



3. OG

Wohnen/Essen/Kochen	50,48 m²

Grundrissdarstellung nach Umbau zur separaten Wohneinheit Top 12.

Wohnfläche gesamt **ca. 127,81 m²**

Freiflächen & Zubehör Dachterrasse West 16,10 m² | Dachterrasse Ost 9,29 m² | Kellerabteil 6 m² | 2 Tiefgaragenstellplätze

MAISONETTE-WOHNUNG **IN BREGENZ**

Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätze mit Haushaltsstromanschluss für Fahrzeuge und E-Bikes



Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen in Bregenz

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in Bregenz bietet mit einer Wohnfläche von ca. 127,81 m² und insgesamt 3,5 Zimmern viel Platz für Familien und Paare. Die im Jahr 2004 errichtete Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoß und ist auf beiden Ebenen bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Besonders attraktiv sind die beiden Dachterrassen, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schaffen. Die westlich ausgerichtete, teilweise überdachte Dachterrasse verfügt über ca. 16,10 m², während die östliche Terrasse weitere ca. 9,29 m² bietet. Die Abdichtung der Westterrasse wurde 2026 vollständig erneuert. Beide Terrassen sind mit Steinplatten ausgestattet. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch eignet sich die Maisonette sowohl für Familien mit entsprechendem Platzbedarf als auch für Paare, die zusätzlichen Raum für Büro, Gäste oder individuelle Rückzugsbereiche wünschen. Das **2. Obergeschoß** bildet den ruhigeren Rückzugsbereich der Wohnung. Hier befinden sich die Schlafräume sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene und sorgen für eine funktionale Aufteilung mit kurzen Wegen im Alltag. Das **3. Obergeschoß** bildet mit dem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und verbindet den Innenbereich harmonisch mit den beiden Dachterrassen, die den Wohnraum nach außen erweitern.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und wurde laufend modernisiert. Das Badezimmer wurde 2015 umfassend saniert. Dabei wurden Dusche samt Duschtasse, Waschtisch, Waschbecken und WC erneuert. Im Jahr 2021 wurde die Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte vollständig erneuert. Parkett, Fliesen und Klickvinyl auf den ursprünglichen Fliesen sorgen für ein abwechslungsreiches und wohnliches Gesamtbild. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung über Radiatoren. Hochwertige Einbauten von Armellini Design, darunter Garderobe, Schuhschrank, Schrankwand, Wohnwand und TV-Lowboard, bieten zusätzlichen Stauraum. Elektrische Rollläden sind an nahezu allen Fenstern vorhanden, ausgenommen beim Küchenfenster und bei der westlichen Terrassentür. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoß ergänzen die Ausstattung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit ca. 6 m². Zwei Tiefgaragenstellplätze können gegen einen Aufpreis von jeweils € 30.000,00 zusätzlich erworben werden. An den Stellplätzen steht ein Haushaltsstromanschluss zur Verfügung, der dem entsprechenden Wohnungszähler zugeordnet ist und zum Laden von Fahrzeugen oder E-Bikes genutzt werden kann.

Aktuell besteht ein Durchbruch zur angrenzenden Einheit Top 13, wodurch beide Wohnungen derzeit miteinander verbunden sind. Bei einem separaten Verkauf von Top 12 ist vorgesehen, die bauliche Trennung zwischen den Einheiten wiederherzustellen. Der dargestellte Grundriss zeigt Top 12 in der Nutzung als eigenständige Wohnung.

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. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap