# Baumeisterhaus in Bregenz in begehrter Lage: Stadtvilla 154 m², 5 Zimmer, Garten & 2 Stellplätze



**Objektnummer: 1125**

**Eine Immobilie von BKS Massivhaus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6900 Bregenz |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 154,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 340,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.109.296,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Christoph Breuss**

BKS Massivhaus GmbH
Schwefel 61
6850 Dornbirn

T +43 5572 39 83 56
H +43 664 120 9323

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





## Bebauungsstudie Gst. 1037/16 (neu), KG Rieden, Bregenz – T&C Stadtvilla 154 · Blatt 1/3 – Grundlage VoGIS Luftbild 2025 + Kataster DKM

**BEBAUUNGSSTUDIE**

Teilung nach Teilungsvorschlag 2 (AVD Vermessung, GZ 8800/26, 01.10.2026) · Stadtvilla 154 mit kurzer Seite (9,05 m) nach Norden · 1,00 m zur Zufahrt im Westen · 4,00 m zur Nordgrenze · M 1:250 auf A3

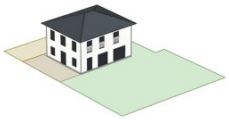



### Flächen (Werte ca.)

| | |
|---|---|
| **Gst. 1037/5 bisher (DKM)** | **ca. 1.176,9 m²** |
| → 1037/5 neu (inkl. Zufahrt) | ca. 650,4 m² |
| **→ 1037/16 neu (Bauplatz)** | **ca. 526,4 m²** |
| davon Haus | ca. 97,7 m² |
| davon Vorplatz / Zugang | ca. 42,2 m² |
| davon Zwickel Geh-/Fahrrecht | ca. 1,5 m² |
| **davon Garten** | **ca. 385,0 m²** |

- T&C Stadtvilla 154, 9,05 × 10,80 m, Walmdach (Dachvorsprung 0,60 m)
- Zufahrt zu 1037/5, 5,30 m (Westseite)
- Vorplatz / Zugang
- Zwickel gegenseitiges Geh- und Fahrrecht
- Garten
- neue Grundgrenze lt. Teilungsvorschlag 2

**Ansicht Süd-Ost (schematisch, nach Rendering T&C Stadtvilla 154): Walmdach anthrazit, Fassade weiß, Fenster dunkel**



**Hinweise:**

- Grundlage: VoGIS Vorarlberg Atlas – Luftbild Echtfarben 2025 (10 cm) und Kataster DKM (Stichtag 01.04.2026), lagerichtig hinterlegt (EPSG:31254). Neue Grenzen 211-212-205-206-44713 aus Teilungsvorschlag 2 (AVD, vorläufig, ohne Gewähr) eingepasst; 1037/16 ca. 526 m² (lt. Plan 527 m²), 1037/5 ca. 650 m².
- Stadtvilla 154 (kurze Seite 9,05 m nach Norden): West zur Zufahrt 1037/5 1,00 m, Nord 4,00 m, Süd zu 1039/2 4,35 m, Ost zu 1037/3 15,56 m. Garten nach Osten/Südosten.
- Abstand 1,00 m zur Zufahrt im Westen nach Vorgabe – Abstandsflächen lt. Baugesetz Vbg. und Zustimmung Eigentümer 1037/5 klären. Bestandsgebäude auf 1037/16 (Pkt. 44718-44721) wird abgebrochen.
- Zufahrt über das bestehende Geh- und Fahrrecht von der Arlbergstraße; Stellplätze noch nicht eingeplant (Vorschlag folgt bei Bedarf). Bebauungsstudie, ohne Rechtsverbindlichkeit.

## Bebauungsstudie Gst. 1037/16 (neu), KG Rieden, Bregenz – T&C Stadtvilla 154 · Blatt 2/3 – Grundlage VoGIS Kataster DKM

**BEBAUUNGSSTUDIE**

Teilung nach Teilungsvorschlag 2 (AVD Vermessung, GZ 8800/26, 01.10.2026) · Stadtvilla 154 mit kurzer Seite (9,05 m) nach Norden · 1,00 m zur Zufahrt im Westen · 4,00 m zur Nordgrenze · M 1:250 auf A3

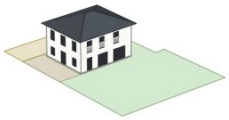



### Flächen (Werte ca.)

| | |
|---|---|
| **Gst. 1037/5 bisher (DKM)** | **ca. 1.176,9 m²** |
| → 1037/5 neu (inkl. Zufahrt) | ca. 650,4 m² |
| **→ 1037/16 neu (Bauplatz)** | **ca. 526,4 m²** |
| davon Haus | ca. 97,7 m² |
| davon Vorplatz / Zugang | ca. 42,2 m² |
| davon Zwickel Geh-/Fahrrecht | ca. 1,5 m² |
| **davon Garten** | **ca. 385,0 m²** |

- T&C Stadtvilla 154, 9,05 × 10,80 m, Walmdach (Dachvorsprung 0,60 m)
- Zufahrt zu 1037/5, 5,30 m (Westseite)
- Vorplatz / Zugang
- Zwickel gegenseitiges Geh- und Fahrrecht
- Garten
- neue Grundgrenze lt. Teilungsvorschlag 2

**Ansicht Süd-Ost (schematisch, nach Rendering T&C Stadtvilla 154): Walmdach anthrazit, Fassade weiß, Fenster dunkel**



**Hinweise:**

- Grundlage: VoGIS Vorarlberg Atlas – Luftbild Echtfarben 2025 (10 cm) und Kataster DKM (Stichtag 01.04.2026), lagerichtig hinterlegt (EPSG:31254). Neue Grenzen 211–212–205–206–44713 aus Teilungsvorschlag 2 (AVD, vorläufig, ohne Gewähr) eingepasst; 1037/16 ca. 526 m² (lt. Plan 527 m²), 1037/5 ca. 650 m².
- Stadtvilla 154 (kurze Seite 9,05 m nach Norden): West zur Zufahrt 1037/5 1,00 m, Nord 4,00 m, Süd zu 1039/2 4,35 m, Ost zu 1037/3 15,56 m. Garten nach Osten/Südosten.
- Abstand 1,00 m zur Zufahrt im Westen nach Vorgabe – Abstandsflächen lt. Baugesetz Vbg. und Zustimmung Eigentümer 1037/5 klären. Bestandsgebäude auf 1037/16 (Pkt. 44718–44721) wird abgebrochen.
- Zufahrt über das bestehende Geh- und Fahrrecht von der Arlbergstraße; Stellplätze noch nicht eingeplant (Vorschlag folgt bei Bedarf). Bebauungsstudie, ohne Rechtsverbindlichkeit.

## Bebauungsstudie Gst. 1037/16 (neu), KG Rieden, Bregenz – T&C Stadtvilla 154 · Blatt 3/3 – Bebauungsplan (Studie)

**BEBAUUNGSSTUDIE**

Teilung nach Teilungsvorschlag 2 (AVD Vermessung, GZ 8800/26, 01.10.2026) · Stadtvilla 154 mit kurzer Seite (9,05 m) nach Norden · 1,00 m zur Zufahrt im Westen · 4,00 m zur Nordgrenze · M 1:250 auf A3

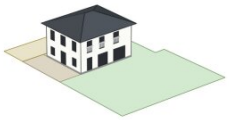



### Flächen (Werte ca.)

| | |
|---|---|
| **Gst. 1037/5 bisher (DKM)** | **ca. 1.176,9 m²** |
| → 1037/5 neu (inkl. Zufahrt) | ca. 650,4 m² |
| **→ 1037/16 neu (Bauplatz)** | **ca. 526,4 m²** |
| davon Haus | ca. 97,7 m² |
| davon Vorplatz / Zugang | ca. 42,2 m² |
| davon Zwickel Geh-/Fahrrecht | ca. 1,5 m² |
| **davon Garten** | **ca. 385,0 m²** |

- T&C Stadtvilla 154, 9,05 × 10,80 m, Walmdach (Dachvorsprung 0,60 m)
- Zufahrt zu 1037/5, 5,30 m (Westseite)
- Vorplatz / Zugang
- Zwickel gegenseitiges Geh- und Fahrrecht
- Garten
- neue Grundgrenze lt. Teilungsvorschlag 2

**Ansicht Süd-Ost (schematisch, nach Rendering T&C Stadtvilla 154): Walmdach anthrazit, Fassade weiß, Fenster dunkel**



**Hinweise:**

- Grundlage: DKM Vorarlberg Atlas. Neue Grenzen 211–212–205–206–44713 aus Teilungsvorschlag 2 (AVD, vorläufig, ohne Gewähr) eingepasst; 1037/16 ca. 526 m² (lt. Plan 527 m²), 1037/5 ca. 650 m².
- Stadtvilla 154 (kurze Seite 9,05 m nach Norden): West zur Zufahrt 1037/5 1,00 m, Nord 4,00 m, Süd zu 1039/2 4,35 m, Ost zu 1037/3 15,56 m. Garten nach Osten/Südosten.
- Abstand 1,00 m zur Zufahrt im Westen nach Vorgabe – Abstandsflächen lt. Baugesetz Vbg. und Zustimmung Eigentümer 1037/5 klären. Bestandsgebäude auf 1037/16 (Pkt. 44718–44721) wird abgebrochen.
- Zufahrt über das bestehende Geh- und Fahrrecht von der Arlbergstraße; Stellplätze noch nicht eingeplant (Vorschlag folgt bei Bedarf). Bebauungsstudie, ohne Rechtsverbindlichkeit.

# Objektbeschreibung

**Massiv gebaut vom Baumeister, zum Preis eines Fertighauses**

In der Riedergasse in Bregenz/Mariahilf können Sie Ihr eigenes Haus auf 526 m² Grund bauen. Geplant ist die Stadtvilla 154 Exklusiv von Town & Country. Sie ist kein Fertigteilhaus, sondern ein echtes Baumeisterhaus.

**Ein echtes Baumeisterhaus: Ziegel, Beton, Substanz**

Viele Häuser in dieser Preisklasse sind in Leichtbauweise errichtet. Ihre Stadtvilla dagegen wird massiv gemauert: Die Wände sind aus Ziegel, die Decken aus Stahlbeton. Bauausführender Baumeister ist BKS Massivhaus aus Vorarlberg.

Das bringt Ihnen:

- **Werthaltigkeit:** Massivbauweise behält ihren Wert über Generationen
- **Wohnklima:** Ziegel speichert Wärme und gleicht Temperaturen aus, im Winter wie im Sommer
- **Schallschutz:** Massive Wände und Betondecken sorgen für Ruhe im ganzen Haus
- **Sicherheit beim Bauen:** Hinter Town & Country steht in Österreich der RWA-Konzern, dazu kommt ein umfassendes Versicherungspaket, unter anderem mit Insolvenzschutz

Kurz gesagt: Sie bekommen die Qualität eines Baumeisterhauses zum Preisniveau eines Fertighauses.

**Stilvolle Stadtvilla mit ca. 154 m² Wohnfläche**

Die Stadtvilla hat eine klare, zeitlose Form und wirkt elegant und repräsentativ. Das Herz des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen machen ihn hell und öffnen ihn zum Garten. Das Raumkonzept passt für Familien ebenso wie für Paare mit gehobenen Ansprüchen, und ein Homeoffice findet ebenfalls Platz.

**Ihr Grundriss, Ihre Entscheidung**

Das Haus ist noch in der Projektierungsphase, daher planen wir es mit Ihnen gemeinsam. Grundrissänderungen kosten bei Town & Country nur 200 € Planungskosten pro Stockwerk. Ausstattungswünsche berücksichtigen wir, soweit sie technisch und baulich machbar sind.

**526 m² Grundstück – Platz für Garten und Freizeit**

Das Grundstück bietet viel Raum für eine großzügige Terrasse, eine Lounge, einen Spielbereich für die Kinder oder einen Garten ganz nach Ihren Vorstellungen.

**Die Highlights auf einen Blick**

- Echtes Baumeisterhaus: Ziegelmauerwerk und Betondecken
- Gebaut vom Vorarlberger Baumeister BKS Massivhaus
- Stadtvilla 154 Exklusiv mit ca. 154 m² geplanter Wohnfläche
- 526 m² Grundstück in der Riedergasse, Bregenz/Mariahilf
- Schlüsselfertige Ausführung nach Bau- und Leistungsbeschreibung
- Grundrissänderungen für nur 200 € pro Stockwerk
- Sicherheit durch den RWA-Konzern und ein Versicherungspaket inklusive Insolvenzschutz
- Heller, offener Wohn- und Essbereich, familienfreundliches Raumkonzept

**Wohnen in Bregenz**

Bregenz ist die Landeshauptstadt Vorarlbergs und verbindet Stadtleben mit hoher Lebensqualität am Bodensee. Hier finden Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ein reiches Kulturangebot, von den Festspielen bis zum Kunsthaus. Mariahilf ist ein ruhiger, gewachsener Wohnteil, und See, Pfänder und Natur sind schnell erreichbar. In der Riedergasse verbinden Sie die Vorteile der Landeshauptstadt mit dem Leben im eigenen Haus

samt großem Garten.

**Kaufpreis und Gesamtkalkulation**

Grundstück, 526 m²

Grundstückskaufnebenkosten, ca. 5,5 %

Town & Country Stadtvilla 154 Exklusiv, schlüsselfertig

Erdarbeiten, Pilotierung und Anschlussgebühren, ca.

**Gesamtkalkulation**

Die Gesamtkalkulation umfasst den Grundstückspreis mit den kalkulierten Kaufnebenkosten, die Stadtvilla 154 Exklusiv in schlüsselfertiger Ausführung sowie die vorgesehenen Erdarbeiten und Anschlussgebühren. Leistungen, die nicht ausdrücklich angeführt sind, Sonderausstattungen und zusätzliche Gestaltungswünsche sind nicht enthalten.

**Lassen Sie sich persönlich beraten**

Gerne zeigen wir Ihnen, was ein Baumeisterhaus von Town & Country ausmacht, und planen mit Ihnen Ihr Zuhause in der Riedergasse.

Christoph Breuss · +43 664 120 9323 · christoph.breuss@bks-massivhaus.at

Ihr Town & Country Team Vorarlberg

**Rechtliche Hinweise**

Die dargestellte Stadtvilla ist ein unverbindliches Bebauungsbeispiel von Town & Country Haus. Ob und wie sie realisiert wird, hängt von den baurechtlichen Vorgaben, der Eignung des Grundstücks und der endgültigen Planung ab. Das Grundstück kann unabhängig von einem Bauvertrag erworben werden, und der Käufer kann das Bauunternehmen frei wählen.

Abbildungen können Sonderausstattungen zeigen. Änderungen an Planung, Ausführung, Ausstattung und Preis bleiben vorbehalten. Flächen und Kosten beruhen auf der aktuellen Projektkalkulation. Maßgeblich sind die endgültige Planung und die vertraglich vereinbarten Leistungen.