



Sanierte 4-Zimmer Wohnung in Seenähe inkl. TG Platz zu verkaufen

Objekt: 1641 • Heldendankstraße 24 • 6900 Bregenz



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1641
Katastralgemeinde	Rieden
KgNr	91119
Grundstücknr.	.314; 2162/8
Eigentumsform	Wohnungeigentum begründet
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	W 22
Wohnfläche	97,56 m ²
Kellerfläche	4,00 m ²
Anzahl Zimmer	4
Balkon/Terrasse	19,20 m ²
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1980
HWB	56 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	465,07€ inkl. Reparaturfond / lt. aktueller Vorschreibung
Preis	597.000€

Einmalkosten / Nebenkosten

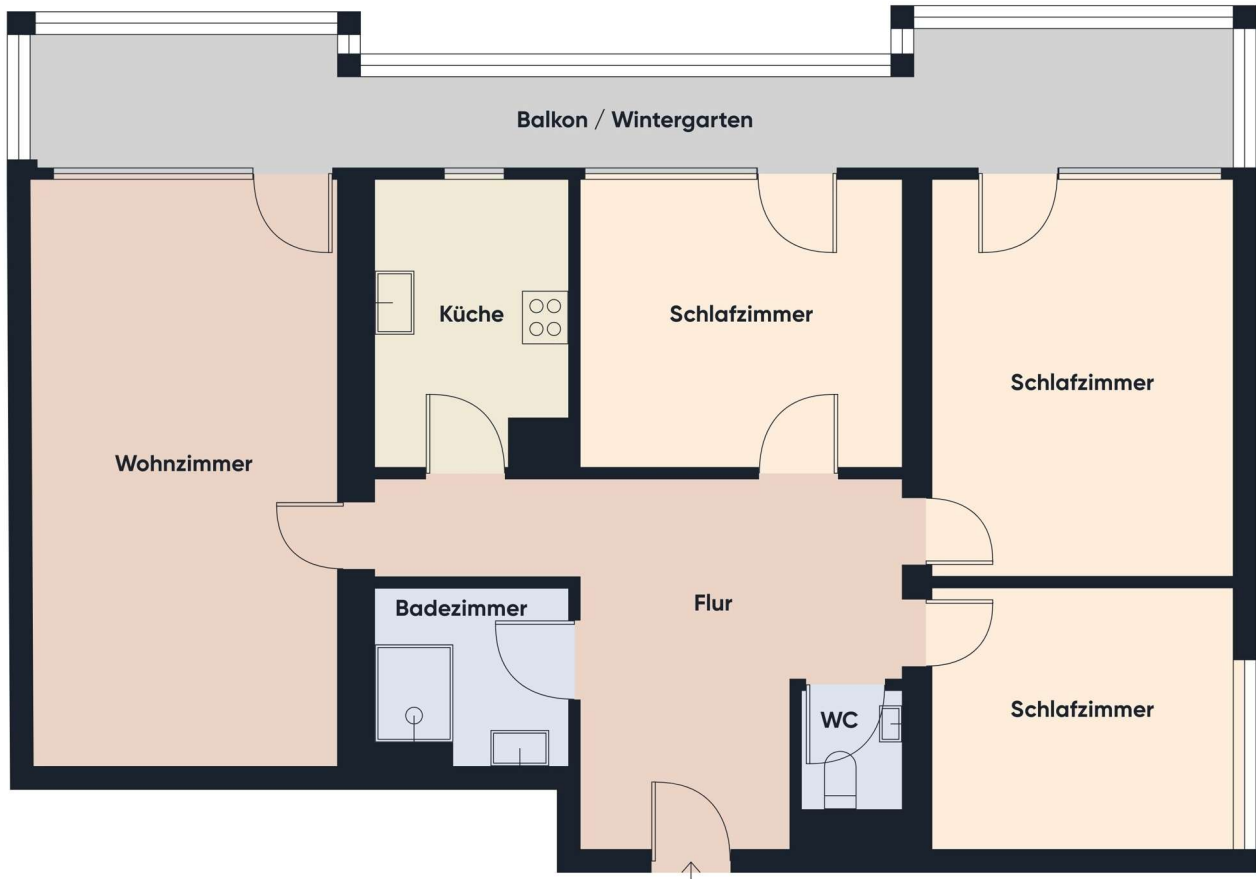
3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage in Bregenz – urban, seenah und bestens angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl die Innenstadt mit ihren Cafés, Geschäften und kulturellen Highlights als auch den idyllischen Bodensee mit Promenade und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Ob entspannte Stunden am See, ein Besuch der Bregenzer Festspiele oder ein Ausflug auf den Pfänder – hier wohnen Sie dort, wo Lebensqualität zu Hause ist. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie präsentiert sich nach umfassender Sanierung in einem erstklassigen Zustand und vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, ein durchdachtes Raumkonzept und eine stilvolle Ausführung schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die hervorragende Infrastruktur unterstreicht die Exklusivität dieser Lage: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, renommierte Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine optimale Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Urbaner Komfort trifft hier auf entspanntes Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit beeindruckender Aussicht. Ob stilvoller Sundowner, entspanntes Frühstück oder repräsentativer Empfang – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität.

Ein Tiefgaragenplatz ist bereits im Preis inkludiert. Ausreichend Außenstellplätze runden das hochwertige Gesamtangebot ideal ab.



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



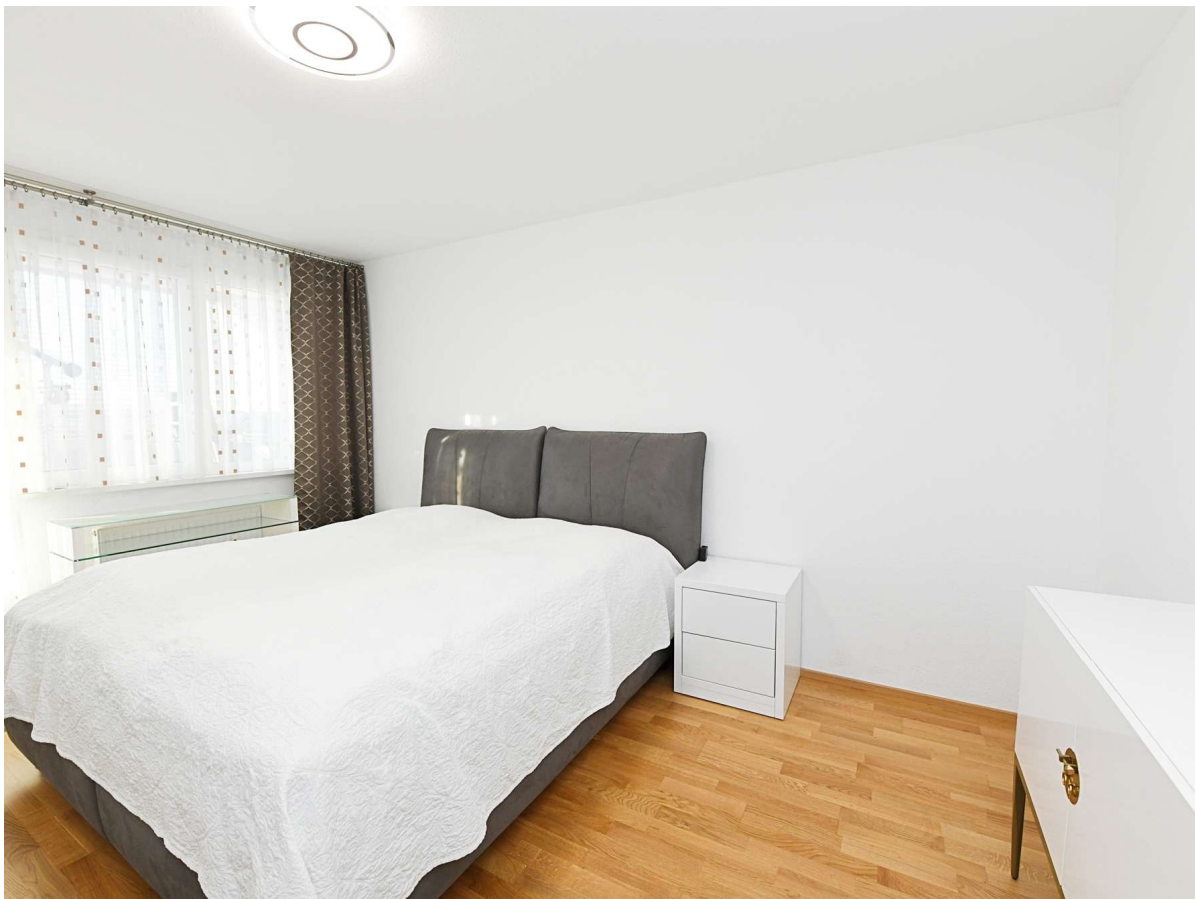
Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Flur



Flur



Badezimmer



Badzimmer



Balkon



Balkon



Aussicht



Aussicht



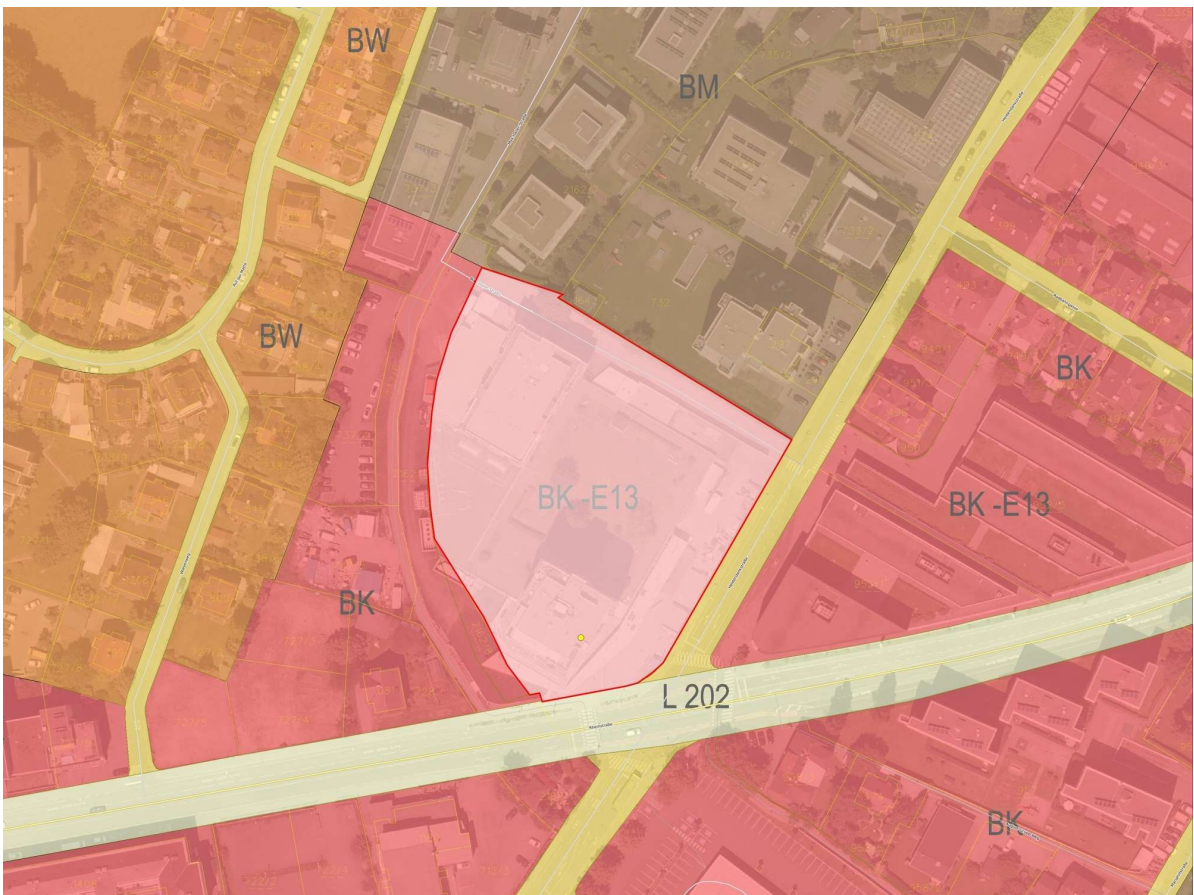
Aussicht



Außenansicht

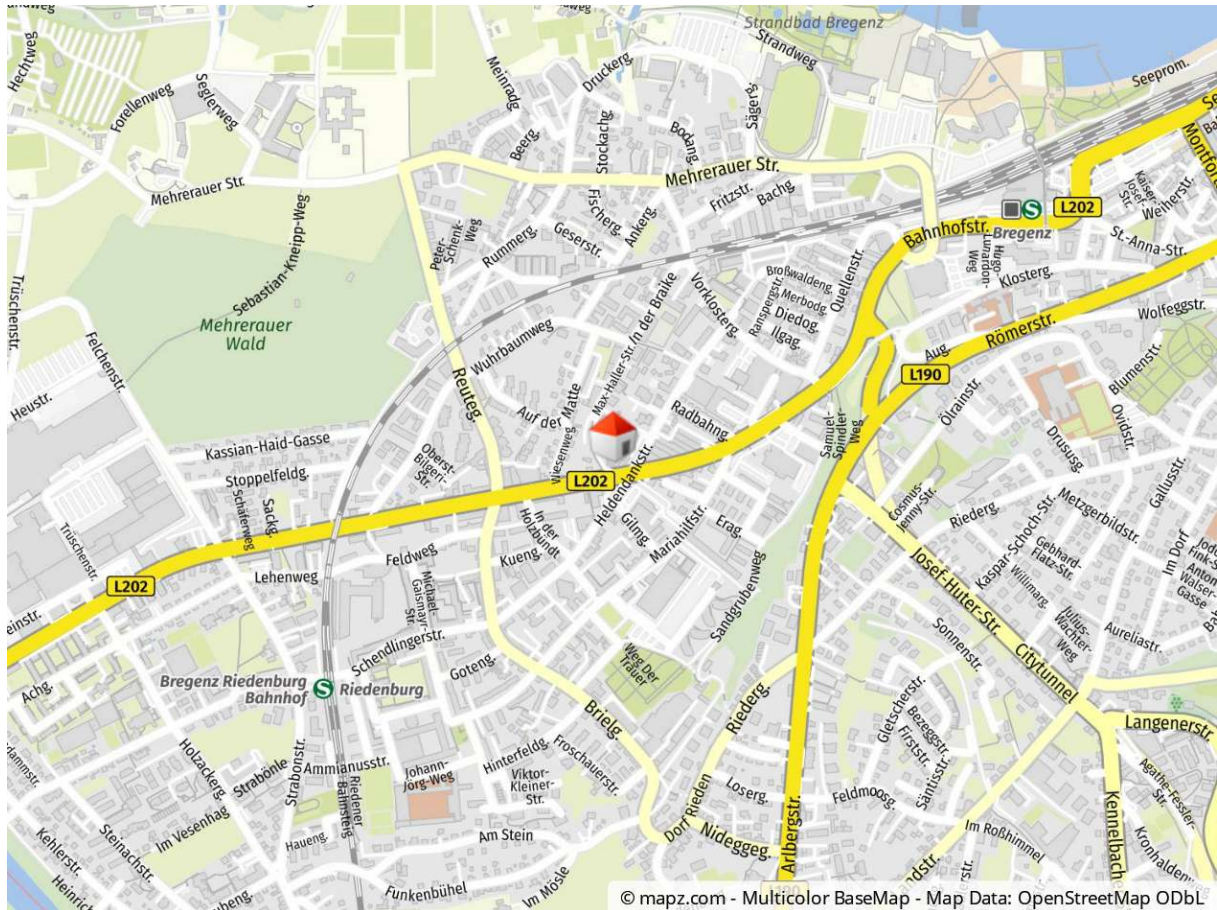


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,25 km
Dist. Volksschule (km)	0,51 km
Dist. Mittelschule (km)	0,51 km
Dist. Autobahn (km)	0,53 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,01 km
Dist. Bahnhof (km)	0,72 km
Dist. Bus(km)	0,01 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.