Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in begehrter Lage von Bregenz

Objekt: 1612 • Bergstraße 8 • 6900 Bregenz

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

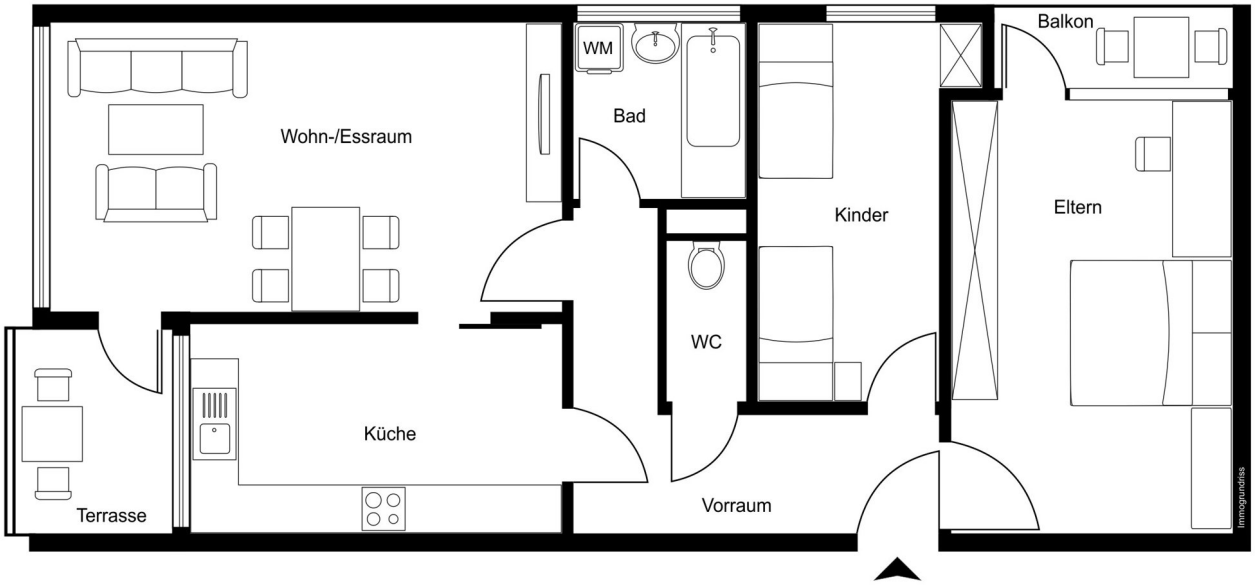
ObjektNr.	1612
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top 4
Wohnfläche	63,96 m^2
Wohnnutzfläche	72,25
Kellerfläche	4,94 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	6,87 m^2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1972
Zustand	Renovierungsbedürftig
HWB	95 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	425,11€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	325.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
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 befindet sich in einer begehrten und gut etablierten Wohnlage.
Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Dienstleistungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Nähe zum Bodensee und zur Seepromenade bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, während die umliegenden Grün- und Naherholungsgebiete zusätzlichen Wohnkomfort schaffen.
Insgesamt verbindet diese Lage urbanes Leben mit naturnaher Lebensqualität und zählt zu den attraktiveren Wohngegenden der Landeshauptstadt Bregenz.

Beschreibung

Diese sanierungsbedürftige aber attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage in der Bergstraße 8 in Bregenz und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, zentraler Lage und hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus in einer angenehmen, überwiegend ruhigen Nachbarschaft und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Anlage.

Die gut geschnittene Wohnung bietet drei helle Zimmer, die vielseitig als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Große Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl und eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Tiefgaragenplatz, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet – ein klarer Vorteil in dieser gefragten Lage. Ergänzt wird das Angebot durch die hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Ärzte sowie das Stadtzentrum von Bregenz sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bodensee sowie Naherholungsgebiete in Richtung Pfänder und Gebhardsberg befinden sich in kurzer Distanz und bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Wohnbereich

Wohnbereich

Wohnbereich

Wohnbereich

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Terrasse

Kinderzimmer

Kinderzimmer

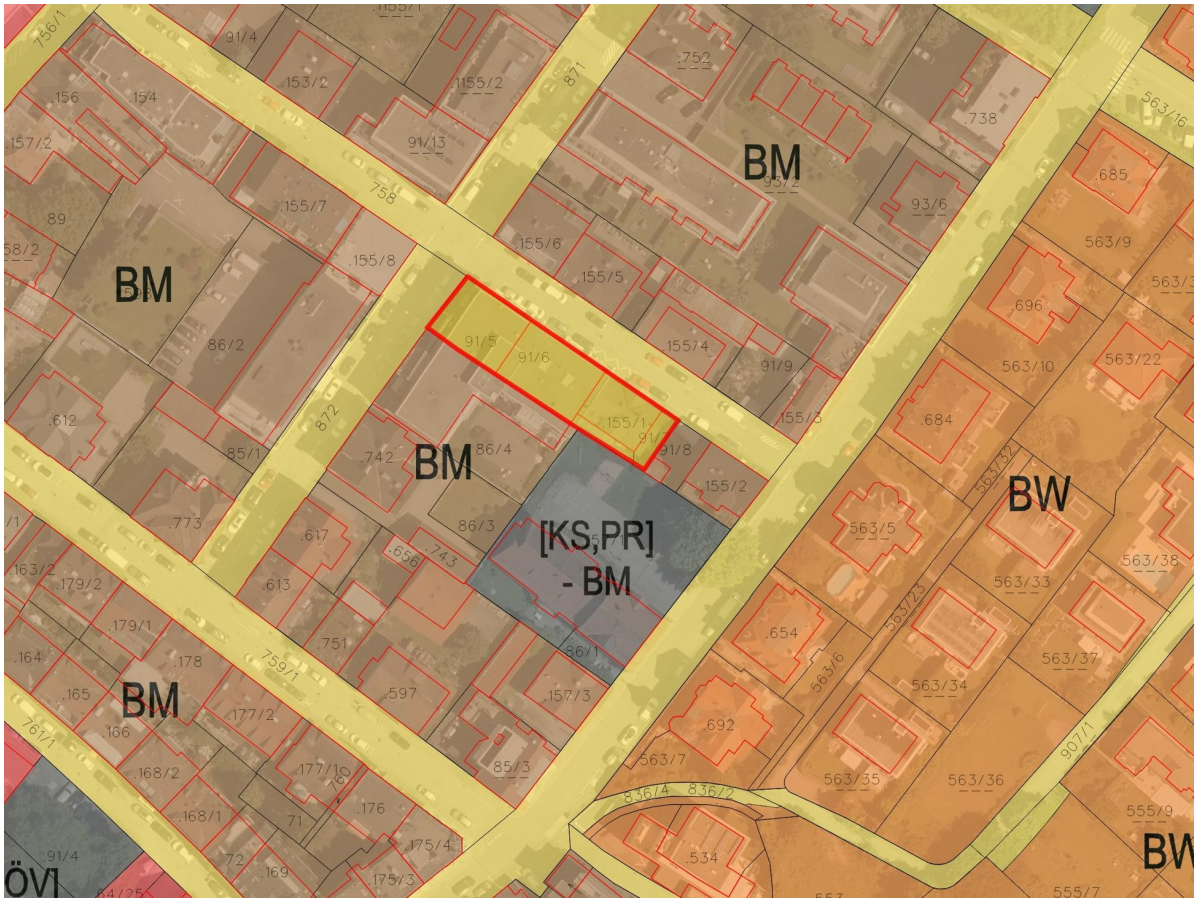
Vorraum

Gang

Badezimmer

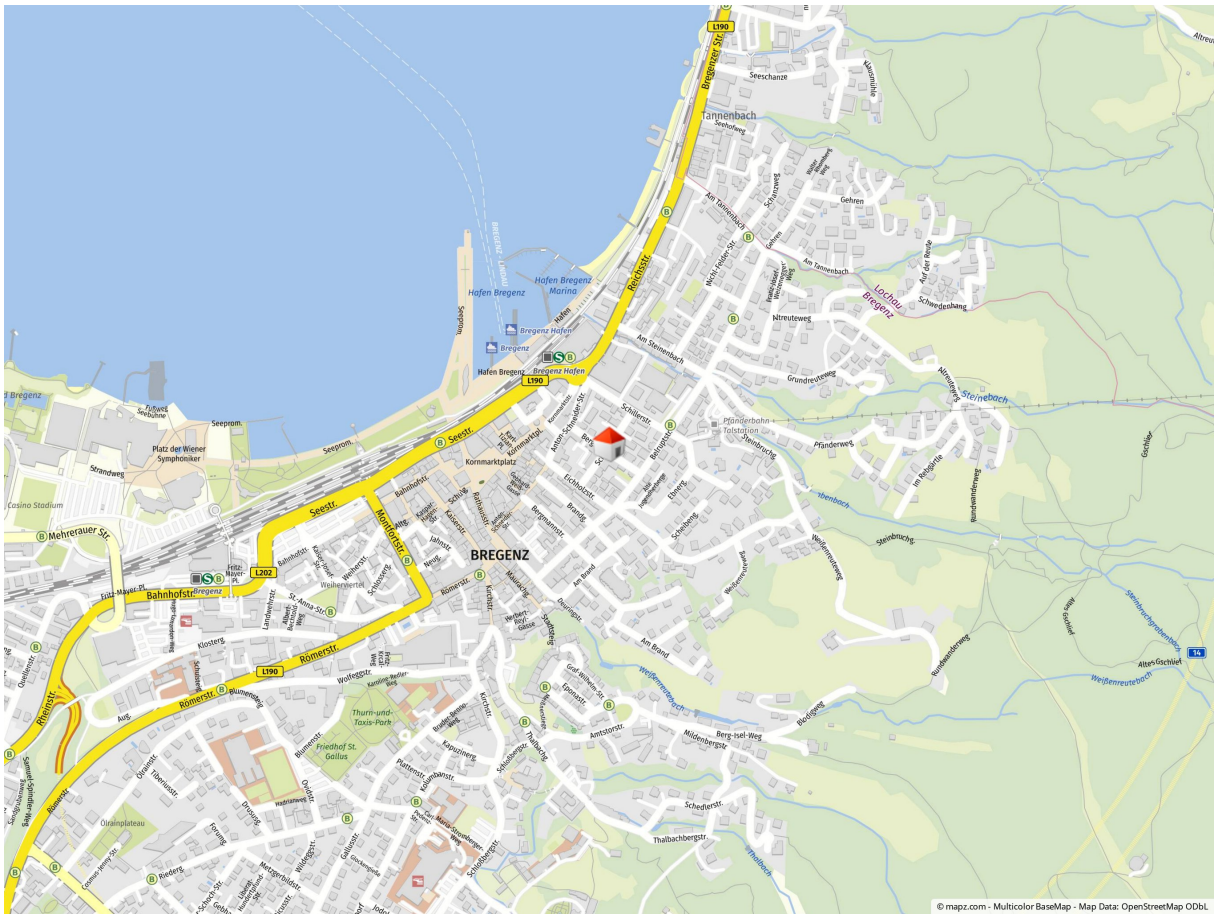
Balkon

Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,14 km
Dist. Volksschule (km)	0,15 km
Dist. Mittelschule (km)	7,24 km
Dist. Autobahn (km)	1,19 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,36 km
Dist. Bahnhof (km)	0,25 km
Dist. Bus(km)	0,2 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.