Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Bregenz samt TG Platz

Objekt: 1681 • Heldendankstraße 1a • 6900 Bregenz

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

Eckdaten im Überblick

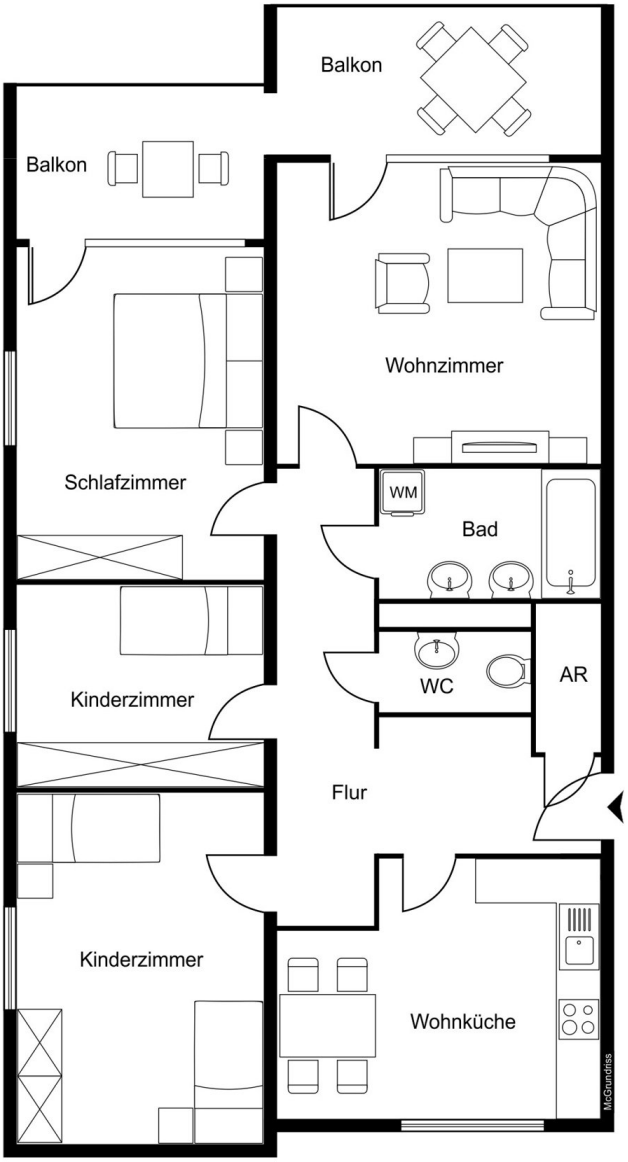
ObjektNr.	1681
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Topnummer	Top W5
Wohnfläche	87,58 m^2
Kellerfläche	7,70 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	15,98 m^2
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung
Beziehbar	Sofort
Baujahr	1985
HWB	99 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
wesentlicher Energieträger	Gas
Betriebskosten	520,30€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	375.000,00€

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 attraktiven Wohnlage in Bregenz und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Bregenzer Innenstadt sowie der Bahnhof befinden sich in komfortabler Distanz.

Der nahe gelegene Bodensee mit seiner Uferpromenade, zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie das vielfältige Kulturangebot der Stadt – allen voran die Bregenzer Festspiele – verleihen dem Standort eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität. Die gelungene Kombination aus urbanem Leben, naturnaher Erholung und guter Erreichbarkeit macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Beschreibung

Diese schöne und großzügige Vierzimmerwohnung bietet viel Platz für die ganze Familie und überzeugt vor allem durch ihre geräumigen Wohnbereiche und den großen Balkon. Das großzügige Wohnzimmer bildet dabei einen besonderen Mittelpunkt der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zum Balkon.

Die Küche mit anschließendem Essbereich befindet sich in einem separaten Raum und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden. Durch die separate Gestaltung bleibt der Wohnbereich angenehm großzügig und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das große Elternschlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet einen schönen privaten Rückzugsort. Die weiteren Zimmer können je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zusätzliche Schlafräume genutzt werden.

Der großzügige Balkon verbindet den Wohnbereich und das Elternschlafzimmer miteinander und bietet zusätzlichen Platz im Freien. Ob zum Frühstück am Morgen, zum Entspannen nach einem langen Tag oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden – hier lässt sich das Wohnen besonders angenehm gestalten.

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Esszimmer und Küche

Esszimmer

Esszimmer und Küche

Esszimmer

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Zimmer 2

Zimmer 2

Vorraum

Vorraum

Flur

WC

Badezimmer

Badezimmer

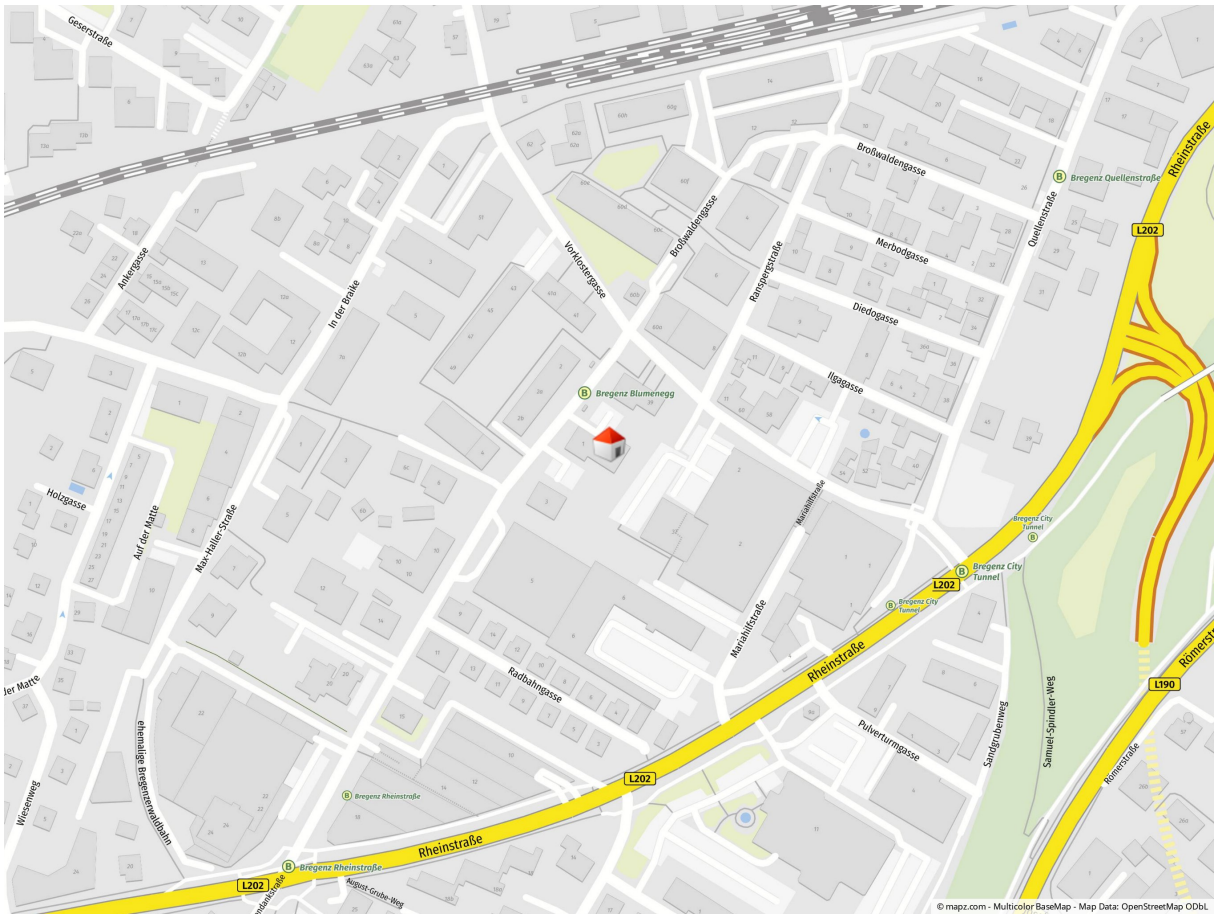
Balkon

Aussicht

Balkon

Balkon

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,06 km
Dist. Volksschule (km)	0,67 km
Dist. Mittelschule (km)	6,97 km
Dist. Autobahn (km)	0,29 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,12 km
Dist. Bahnhof (km)	0,73 km
Dist. Bus(km)	0,68 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.