



# Wohnen, wo andere Urlaub machen – Traumwohnung direkt am Bodensee

Objekt: 1677 • Seeschanze 2a • 6911 Lochau



## Eckdaten im Überblick

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ObjektNr.         | 1677                                                                |
| Objektyp          | Wohnung                                                             |
| Vermarktungsart   | Kauf                                                                |
| Etage             | 4. Stock                                                            |
| Topnummer         | W46 + TG43                                                          |
| Wohnfläche        | 50,66 m <sup>2</sup>                                                |
| Kellerfläche      | 6,03 m <sup>2</sup>                                                 |
| Anzahl Zimmer     | 2                                                                   |
| Anzahl Badezimmer | 1                                                                   |
| Balkon/Terrasse   | 8,05 m <sup>2</sup>                                                 |
| Anzahl Balkone    | 1                                                                   |
| Parkmöglichkeit   | 1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)                        |
| Heizungsart       | Wärmepumpe                                                          |
| Heizsystem        | Fußbodenheizung                                                     |
| Lift              | Personenaufzug                                                      |
| Bauweise          | Massiv                                                              |
| Wasch/Trockenraum | Ja                                                                  |
| Fahrradraum       | Ja                                                                  |
| Beziehbar         | nach Vereinbarung                                                   |
| Baujahr           | 2017                                                                |
| HWB               | 27 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                           |
| HWB Klasse        | B                                                                   |
| Betriebskosten    | 196,84€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung |
| Preis             | 425.000,00€                                                         |

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Lochau am Bodensee. Die unmittelbare Nähe zum See verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Die Uferpromenade, zahlreiche Grünflächen sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Lochau überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Landeshauptstadt Bregenz, die deutsche Grenze sowie die gesamte Bodenseeregion in kurzer Zeit erreichbar.

## **Beschreibung**

In erster Seelinie am Bodensee erwartet Sie eine außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung, die modernes Design, höchsten Wohnkomfort und eine der begehrtesten Lagen Vorarlbergs miteinander vereint. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die lichtdurchflutete Atmosphäre, die durch die großzügigen Fensterflächen geschaffen wird.

Ein besonderes Highlight ist die Lage im 4. Obergeschoss. Darüber befindet sich lediglich eine exklusive Penthousewohnung, wodurch Sie nahezu in der obersten Etage wohnen und einen beeindruckenden Blick über den Bodensee genießen. Die einzigartige Aussicht sowie die ruhige Wohnlage schaffen ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Designküche bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in das elegante Wohnkonzept ein und bietet sowohl optisch als auch funktional höchsten Komfort. Von hier gelangen Sie direkt auf den großzügigen, überdachten Balkon, der dank seiner Verglasung nahezu ganzjährig genutzt werden kann. Ob beim Frühstück mit Blick auf den See oder beim entspannten Ausklang eines Sommerabends – hier genießen Sie jeden Tag Urlaubsfeeling.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit seiner angenehmen Größe und den bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das im Jahr 2017 errichtete Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, eine energieeffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie einen eigenen Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich und Küche



Küche



Küche



Ess- und Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



Balkon



Aussicht



Aussicht



Stiegenhaus



Eingang



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

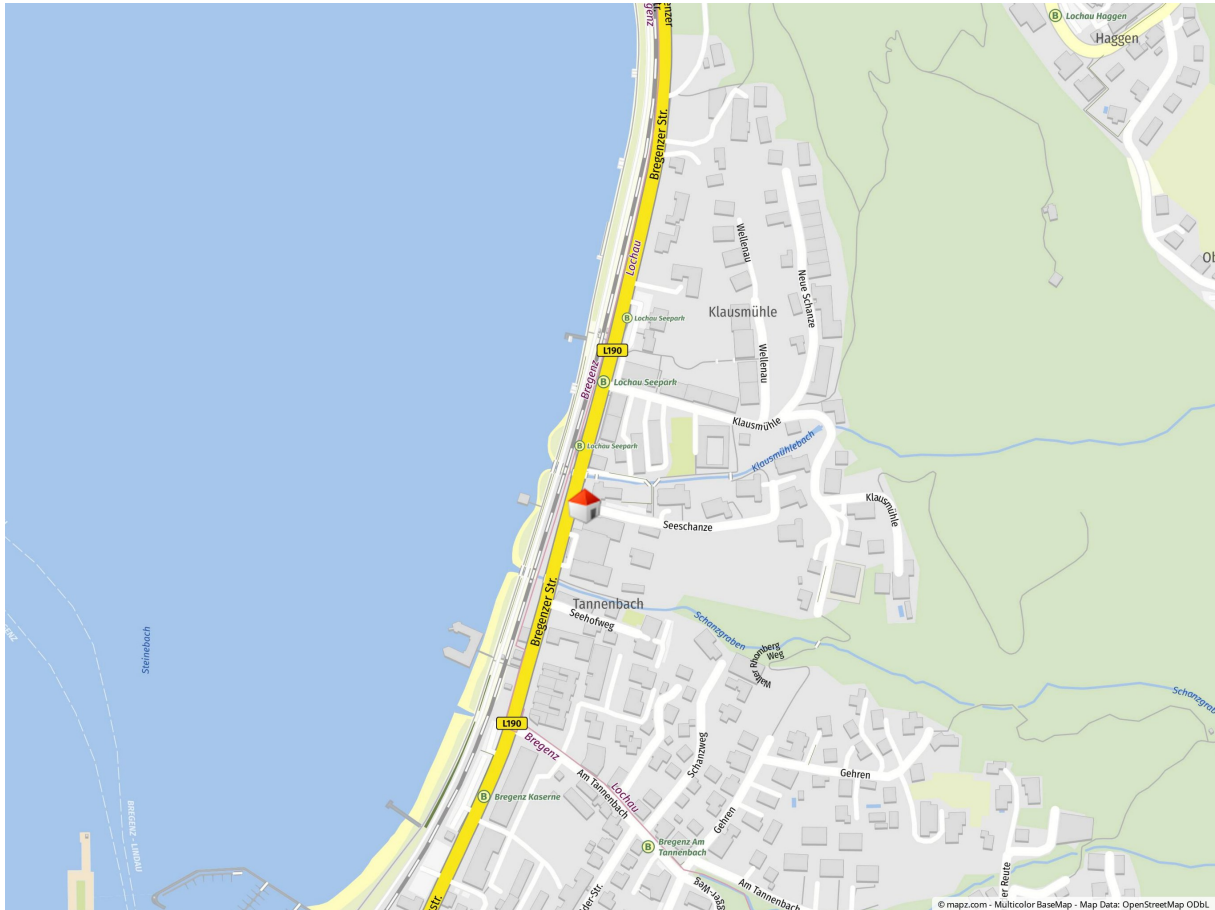


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

## Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Dist. Kindergarten (km)          | 0,5 km  |
| Dist. Volksschule (km)           | 0,76 km |
| Dist. Mittelschule (km)          | 5,47 km |
| Dist. Autobahn (km)              | 1,16 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,12 km |
| Dist. Bahnhof (km)               | 0,81 km |
| Dist. Bus(km)                    | 0,14 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.