



3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Lochau – Modernes Design & hochwertige Ausstattung

Objekt: 1688 • Hörbranner Straße 3a • 6911 Lochau



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1688
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschoss
Topnummer	Top W39
Wohnfläche	77,76 m ²
Kellerfläche	7,11 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	10,86 m ²
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	2 Tiefgaragenstellplätze à 20.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Wärmepumpe
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	2019
HWB	24 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	A
Betriebskosten	400,80€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	560.000,00€ zzgl. Tiefgarage

Einmalkosten / Nebenkosten

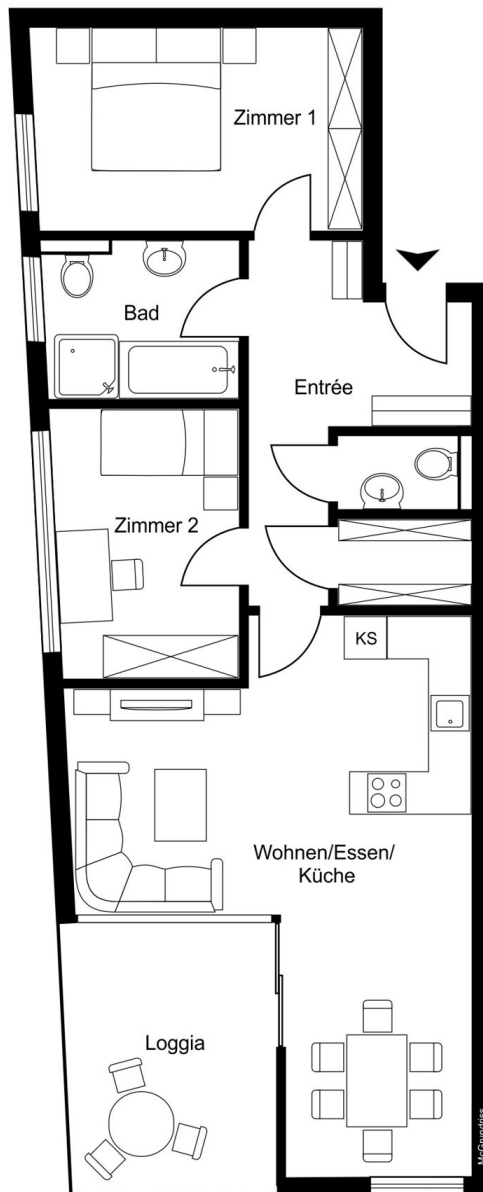
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Lage in Lochau verbindet die ruhige, naturnahe Atmosphäre einer Bodenseegemeinde mit der Nähe zu Bregenz. Der Bodensee ist schnell erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden am Wasser ein.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist der Pfänder. Von dort genießt man einen beeindruckenden Blick über den Bodensee und die umliegende Bergwelt. Auch der Alpenwildpark und zahlreiche Wanderwege machen die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Für Ausflüge und Kultur bietet sich das nahegelegene Bregenz an. Dort warten unter anderem die Altstadt, die Seepromenade und die bekannten Bregenzer Festspiele. Auch in Lochau selbst gibt es historische Sehenswürdigkeiten und schöne Plätze zu entdecken. Dank der guten Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote bequem erreichbar. Damit eignet sich die Umgebung sowohl für ruhiges Wohnen als auch für Menschen, die die Nähe zum See, zu den Bergen und zur Stadt schätzen.

Beschreibung

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Bodensee, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die weit über den üblichen Standard hinausgeht. Allein die vorgenommenen Sonderausstattungen haben einen Wert von über € 100.000,- und verleihen der Immobilie einen besonders exklusiven Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen und modern gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer maßgefertigten, hochwertigen Küche. Edle Granitoberflächen, hochwertige Einbaugeräte sowie ein exklusives Beleuchtungskonzept schaffen ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente. Maßgefertigte Einbauschränke in den verschiedenen Räumen sorgen für großzügigen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Die Raumaufteilung umfasst neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein weiteres Highlight ist das moderne Tageslichtbadezimmer mit hochwertiger Ausstattung und großzügiger, begehrter Dusche.

Der kompakte und optimal ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Platz, um entspannte Stunden zu genießen. Die unmittelbare Seenähe unterstreicht zusätzlich die besondere Wohn- und Lebensqualität dieser Immobilie.

Optional besteht die Möglichkeit, bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze zusätzlich zu erwerben.



Küche



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



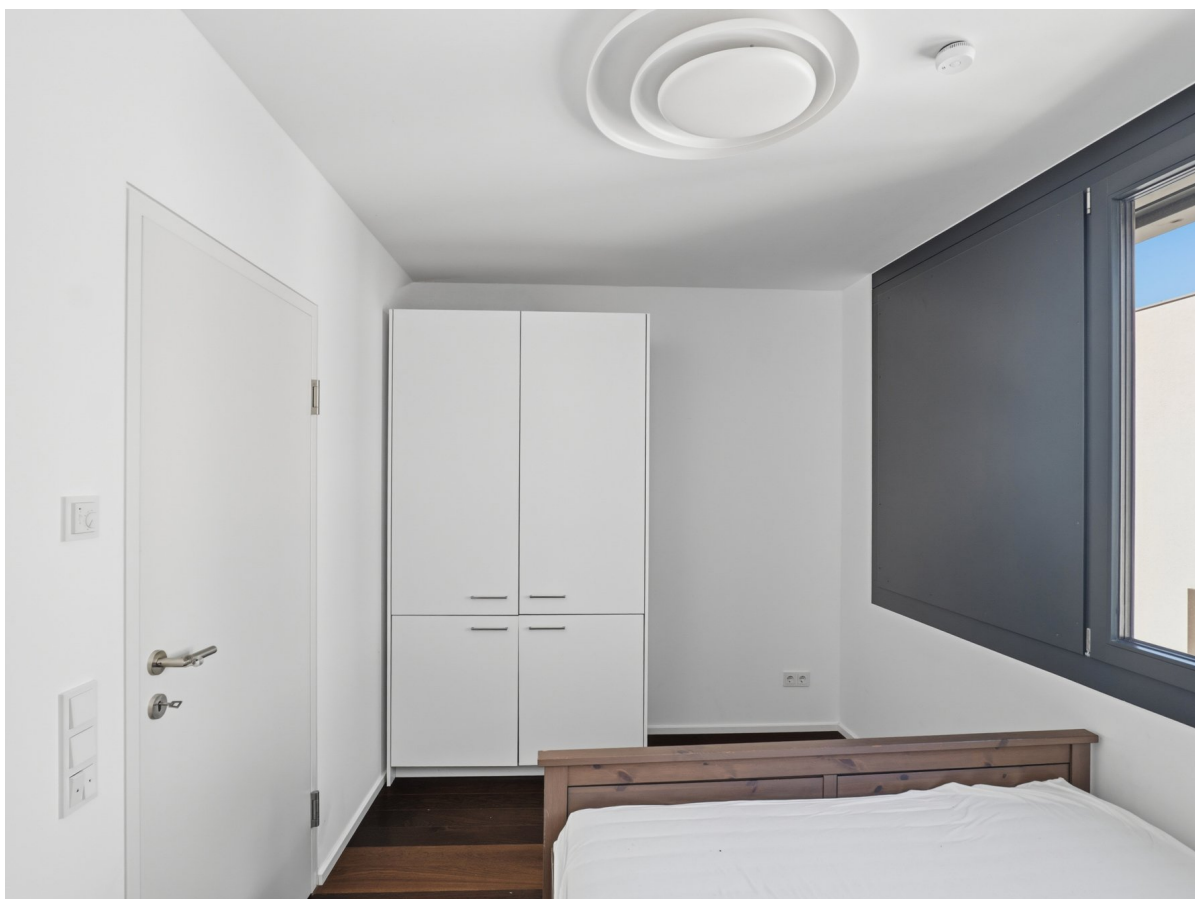
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



Abstellraum



Vorraum



Vorraum



Flur



Flur



Balkon



Außblick



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



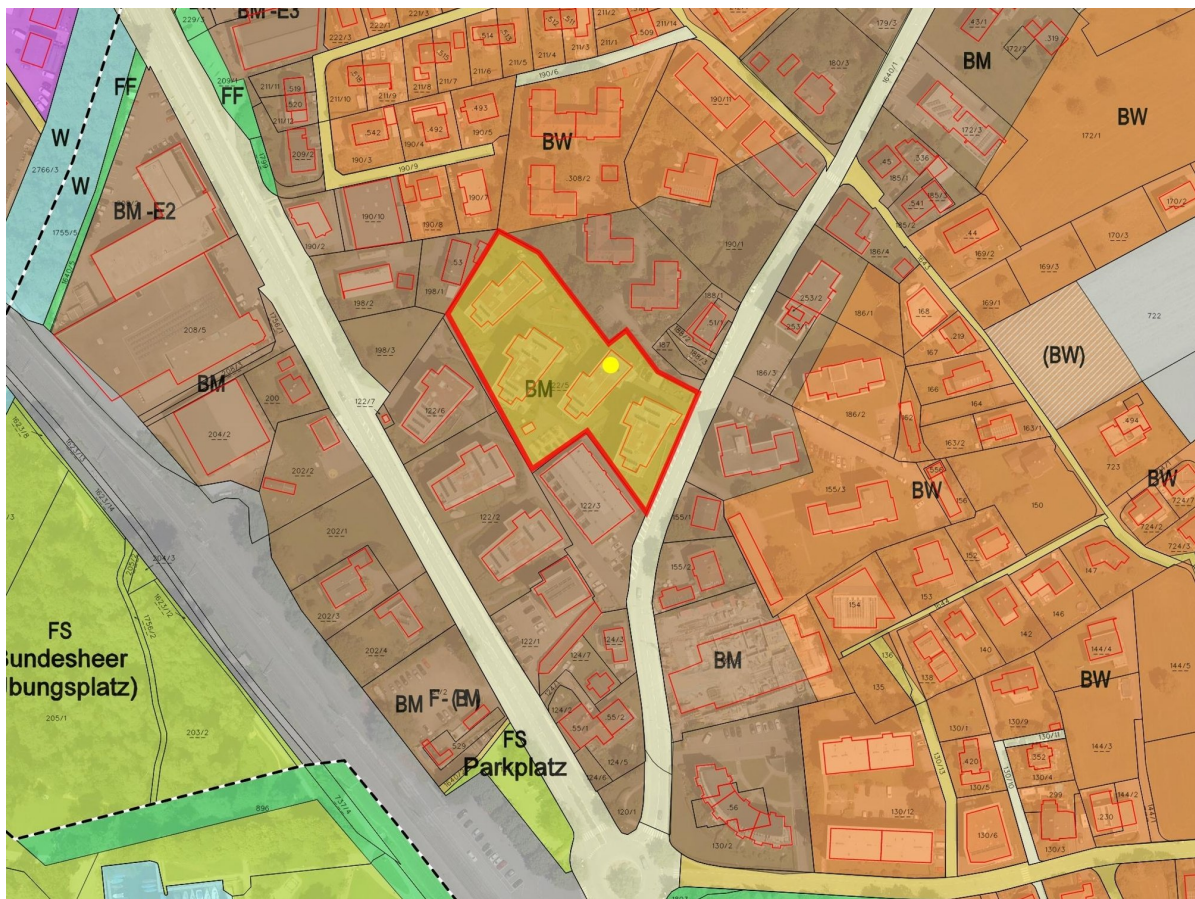
Außenansicht



Außenansicht

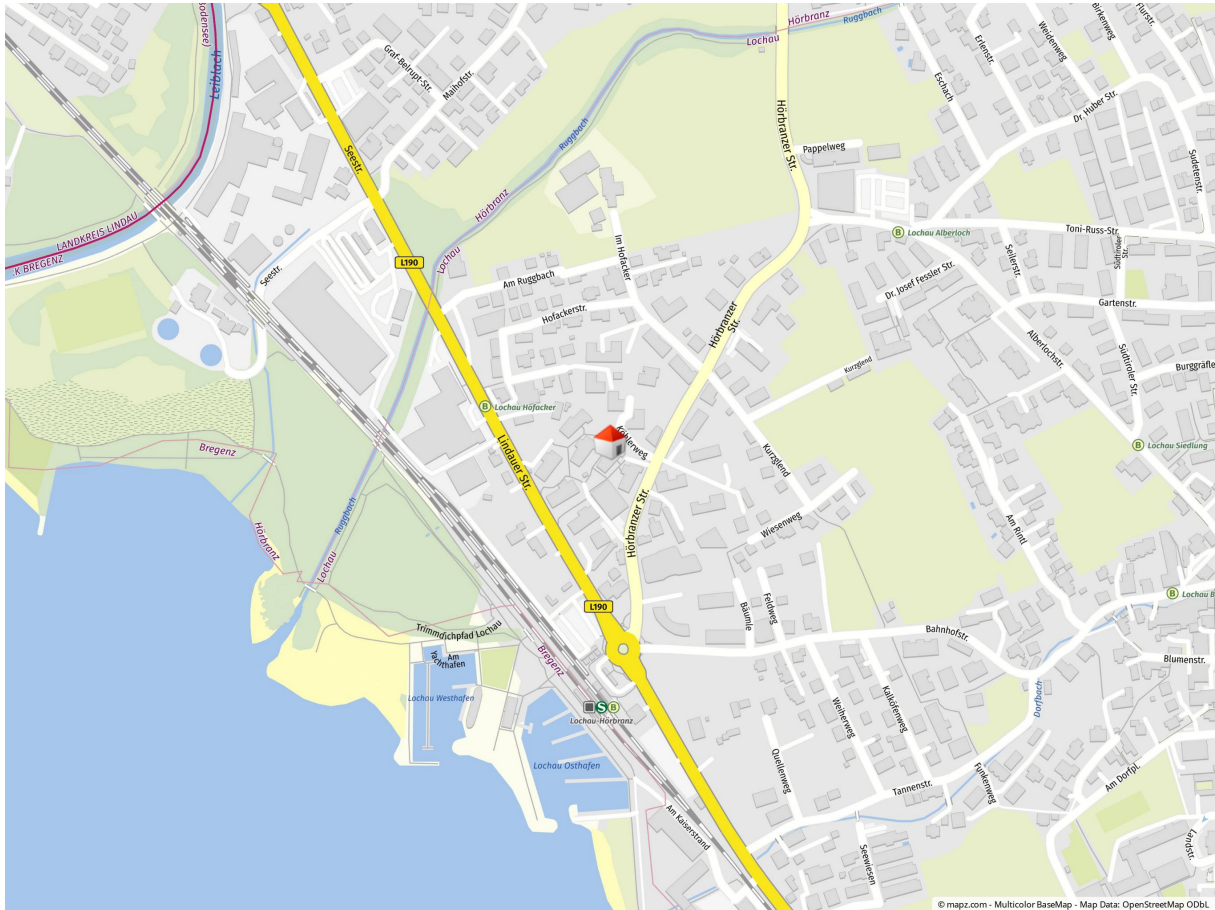


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,14 km
Dist. Volksschule (km)	1,11 km
Dist. Mittelschule (km)	4,65 km
Dist. Autobahn (km)	1,07 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,76 km
Dist. Bahnhof (km)	0,27 km
Dist. Bus(km)	0,38 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.