

Tolles Reiheneckhaus mit ca. 101m² Wfl., voll unterkellert, Garten und Tiefgaragenplatz in Bregenz!



Standort: 6900 Bregenz - Objektnummer: 1779

Lage:

Ruhige Wohnlage
Zentrumsnah
Gute Infrastruktur
Gute Verkehrsanbindung
Bodenseenähe
Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten
Familienfreundliches Wohnumfeld

Sonstiges:

Attraktives Reiheneckhaus in attraktiver Lage von Bregenz mit ca. 101 m² Wohnfläche, Garten, Terrasse, Balkon und Tiefgarage. Laufend modernisiert: Dach, Attika, Bad, Böden sowie neue PV-Anlage mit Stromspeicher, Wärmepumpe und Warmwasserspeicher. Ca. 49 m² Kellerfläche ergänzen das Angebot.

Tolles Reiheneckhaus mit ca. 101m² Wfl., voll unterkellert, Garten und Tiefgaragenplatz in Bregenz!

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in attraktiver Lage von Bregenz bietet auf ca. 101 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit eigenem Garten und attraktiven Außenflächen. Das im Jahr 1977 errichtete Haus wurde über die Jahre laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert bzw. saniert.

Besonders hervorzuheben ist der gute Erhaltungs- und Modernisierungsstand der Immobilie. So wurde das Dach bereits 2013 saniert, die Attika 2026 erneuert und im Jahr 2023 eine neue Photovoltaikanlage mit einem 10 kWh Stromspeicher installiert. Ergänzt wird das zeitgemäße Energiekonzept durch eine neue Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 sowie einen neuen elektrischen Warmwasserspeicher. Damit wurden insbesondere im Bereich der Energieversorgung wichtige und nachhaltige Investitionen vorgenommen.

Auch im Innenbereich erfolgten laufend Modernisierungen. Das Badezimmer wurde 2020/2021 saniert und die Bodenbeläge wurden teilweise erneuert bzw. geschliffen. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig noch Möglichkeiten, einzelne Bereiche nach den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer zu gestalten.

Durch die attraktive Ecklage verfügt das Haus über einen besonders angenehmen Grundstücksanteil mit privatem Gartenbereich. Eine Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Garten. Hier gibt es ein Gartenhäuschen für Geräte und ein Gewächshaus für den eigenen frühzeitigen Gemüseanbau.

Mit einer zusätzlichen Kellerfläche von ca. 49,28 m² steht großzügige Nutz- und Abstellfläche zur Verfügung. Der Keller bietet vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Hobby, Werkstatt oder eine anderweitige Nutzung nach individuellem Bedarf und ist von außen zugänglich.

Zum Haus gehört außerdem ein Tiefgaragenplatz, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

Insgesamt verbindet dieses Reiheneckhaus eine solide Bausubstanz mit bereits umfangreich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, zeitgemäßer Energietechnik und den besonderen Vorzügen eines Eckhauses. Der eigene Garten, die großzügigen Nebenflächen sowie Terrasse und Balkon machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Eigennutzer, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und eine nachhaltige technische Ausstattung legen.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 220,- (Strom-, Warmwasser-, Heizkosten- und Reperaturfonds für die Tiefgarage inkludiert)

Einmalzahlung pro Jahr: ca. € 210,- (Pflege der allgemeinen Außenanlage)

Reparaturfondsguthaben Tiefgarage (Stand 31.12.2024) = ca. € 6.300,-

Energieausweis (HWB-Wert) = 126 kWh/m²a (D) | (fGEE) = C 1,24

FINANZIERUNG & BERATUNG:

Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Reiheneckhaus
Einrichtung:	Einbauküche, Bad, WC
Stellplatz Tiefgarage:	Ja
Reparaturfond Stand:	Tiefgarage ca. € 6.300,- (Stand 31.12.2024)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 220,- (Strom-, Warmwasser-, Heizkosten- und Reperaturfonds für die Tiefgarage inkludiert)
Wohnfläche:	101 m ²
Gartenfläche:	200 m ²
Grundstücksfläche:	267 m ²
Kellerfläche:	49,28 m ²
Widmung:	BW Bauwohngebiet
Zimmer:	4
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Baujahr:	1977
HWB-Wert:	126.00 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	D
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Luftwärmepumpe
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Sonstiges:	Einmalzahlung pro Jahr: ca. € 210,- (Pflege der allgemeinen Außenanlage)
Extras:	Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWh Stromspeicher Gartenhäuschen und Gewächshaus

Kaufpreis: € 589.000,-- zzgl. Nebenkosten

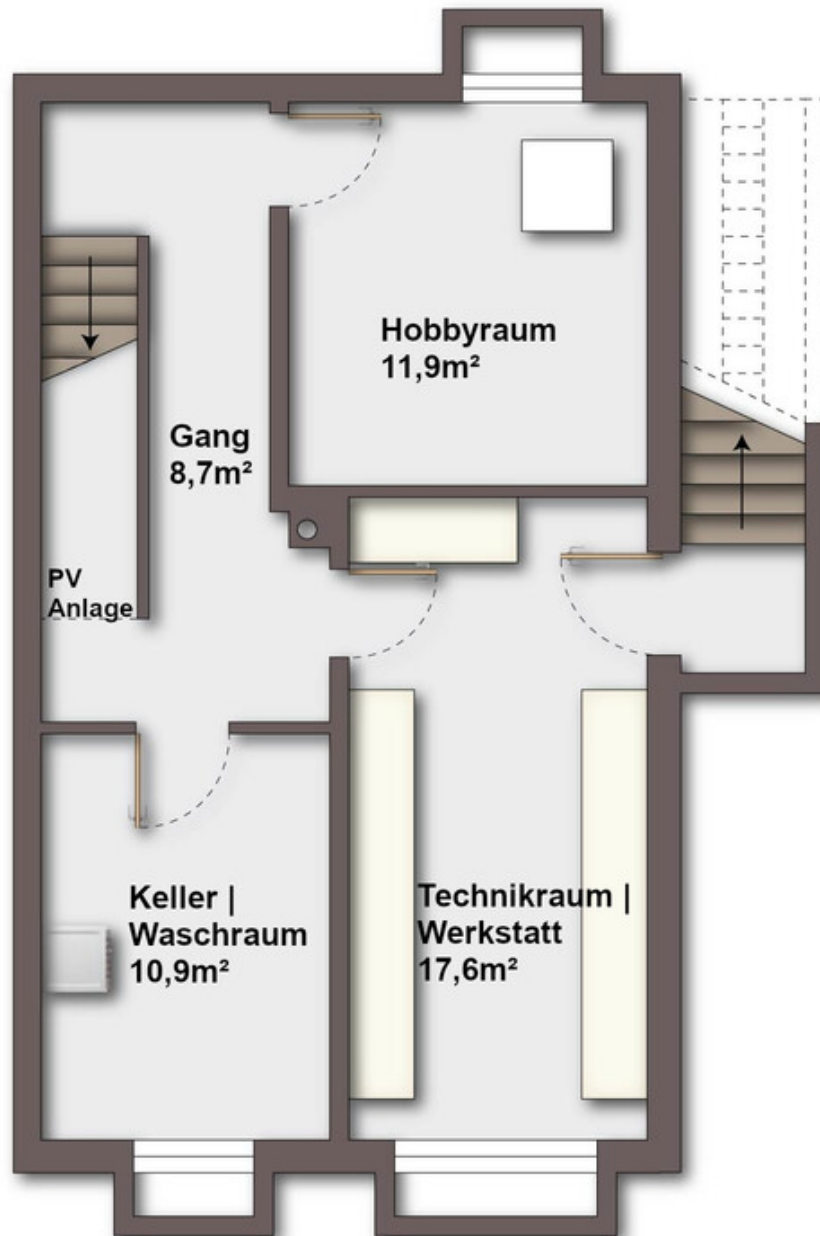
Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer
 1,1% Grundbucheintragung
 1,2% Vertragskosten
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/3

Kellergeschoss Gesamtfläche: ca. 49m²

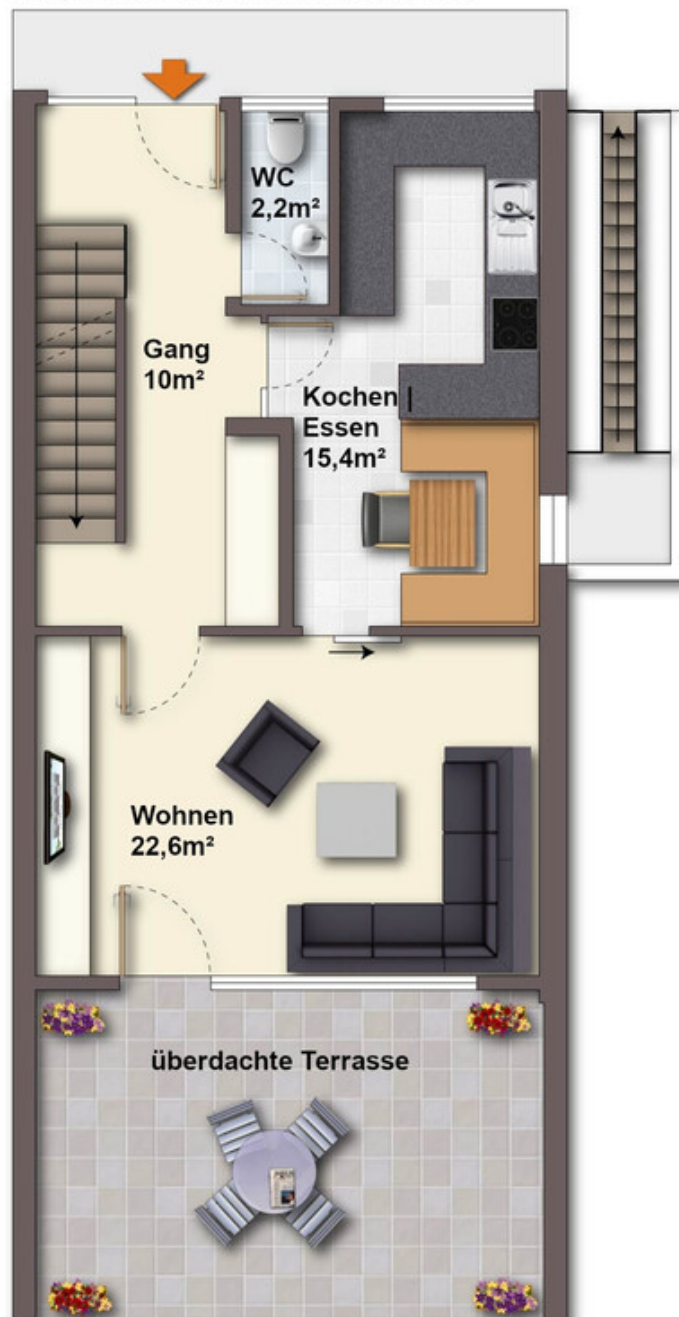


Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Grundriss 2/3

Erdgeschoss Gesamtfläche: ca. 50m²

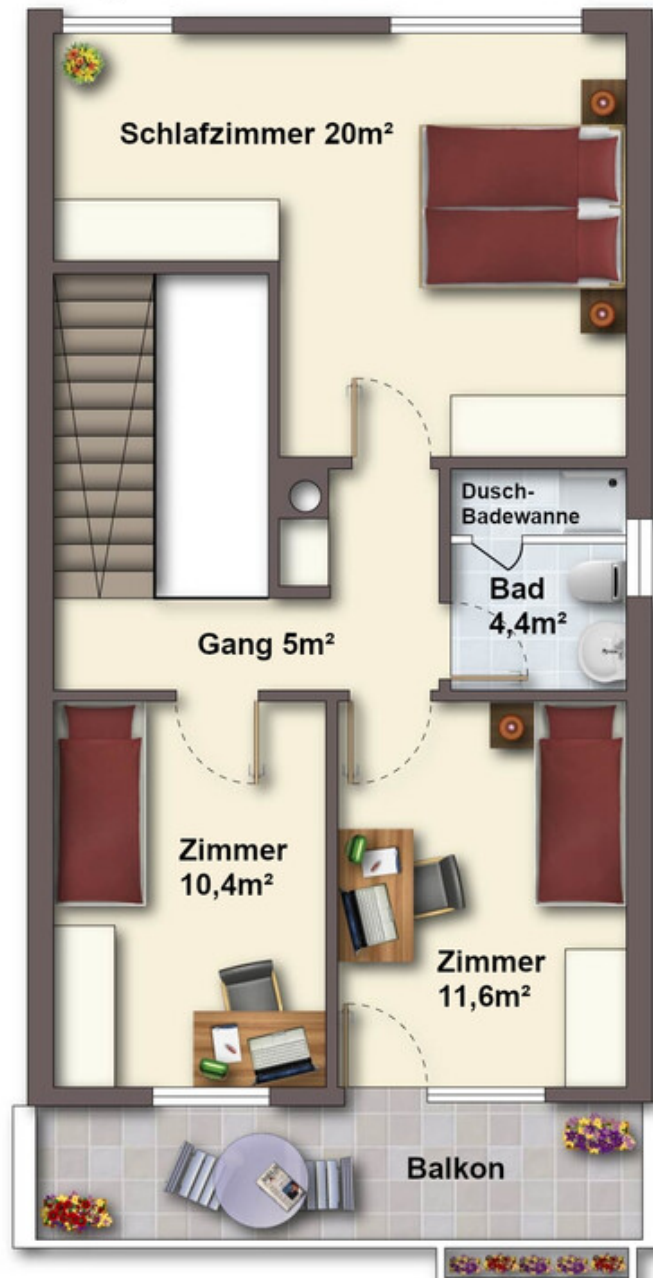


Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Grundriss 3/3

Obergeschoss Gesamtfläche: ca. 51m²



Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Balkon | Aussicht



Balkon



Terrasse



Garten | Gewächshaus



Garten

Bildergalerie 2/5



Kochen



Kochen



Essen | Kochen



Wohnen



Wohnen



Eingang

Bildergalerie 3/5



Treppenhaus



Gang | OG



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer

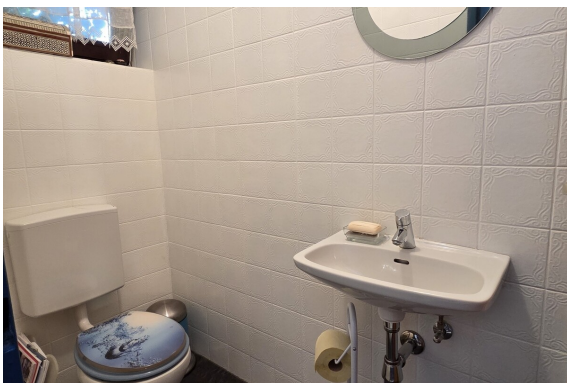
Bildergalerie 4/5



Bad



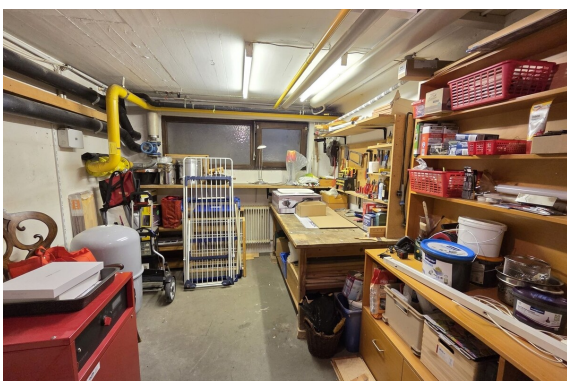
Bad



WC



Waschküche | Keller



Keller | Heizraum

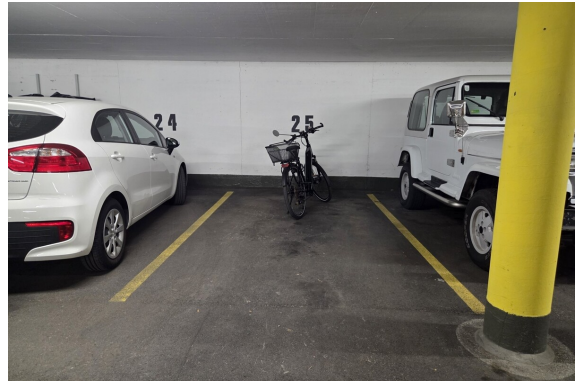


Keller

Bildergalerie 5/5



Tiefgarage



Tiefgaragenplatz



Garten | Außenansicht



Ansicht

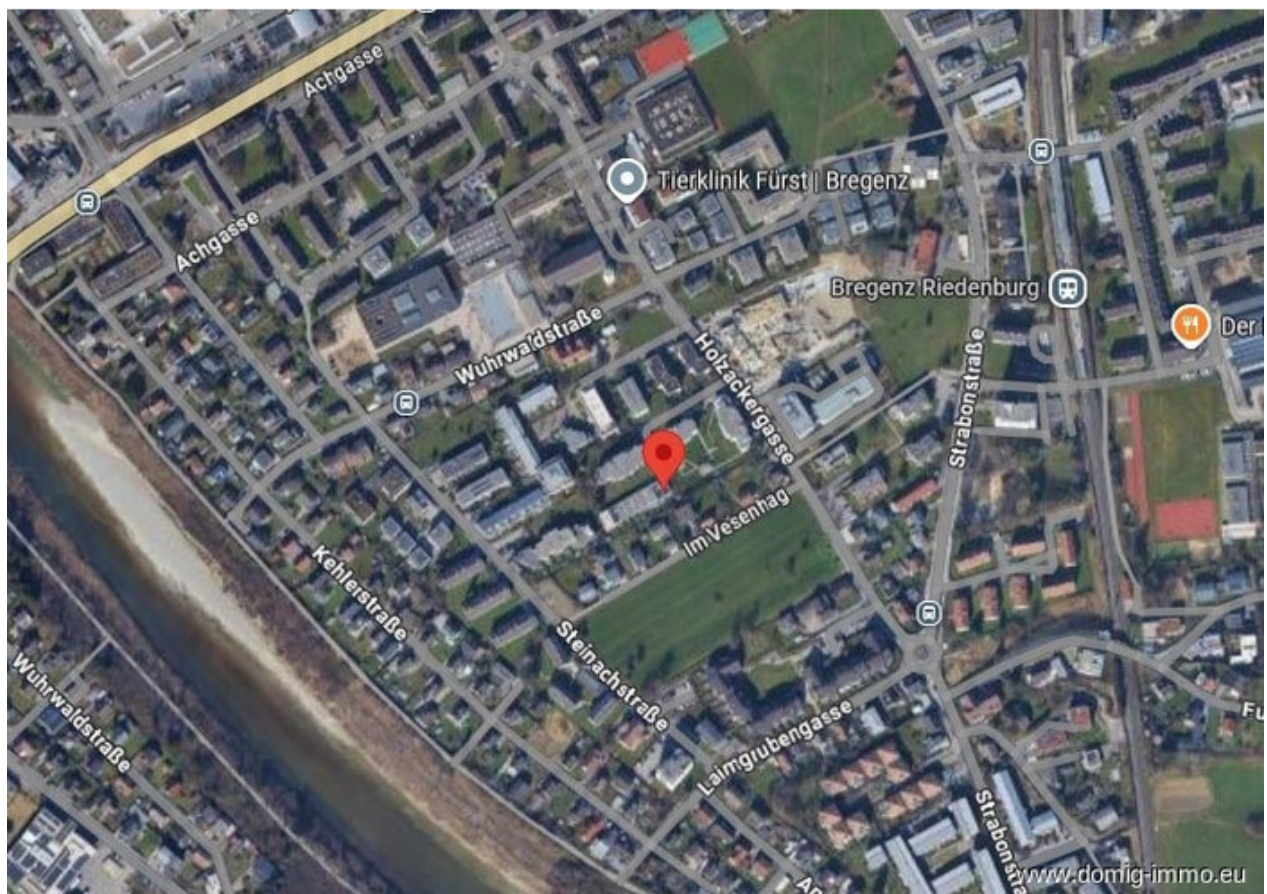


Tiefgarageneinfahrt

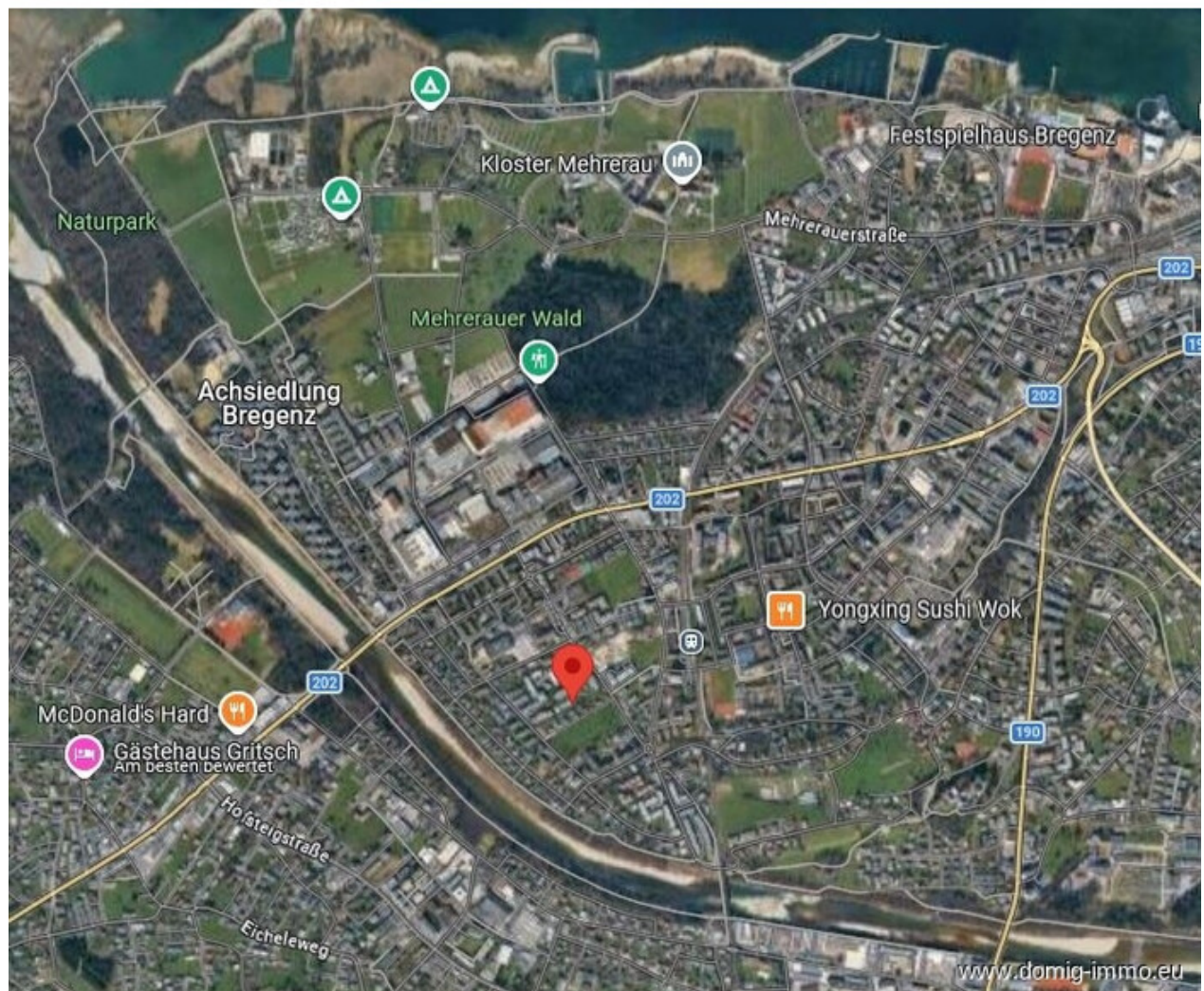


Gemeinschaftsgarten

Lageplan 1/3



Lageplan 3/3



Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahnstr. 42
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahnstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Andreas Domig
DOMIG Immobilien OG

Moosmahnstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu