

# Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Bodensee



6911 Lochau, Bregenzer Straße 49, Top W4

## Auf einen Blick

### Wohnen in bester Lage direkt am See!

- ca. 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- durchdachter Grundriss
- attraktiver Wohn-Koch-Essbereich
- 2022/2023 umfangreich modernisiert (Elektrik, Bad/WC, Heizkörper uvm.)
- Fenstertausch (3-fach-Verglasung)
- Parkettboden Eiche
- Hochwertige Markenküche
- Farbkonzept von Interiordesignerin
- Loggia mit einzigartigem Seeblick
- einladender Eingangsbereich
- praktischer Abstellraum
- eigener Wasorraum mit Waschbecken in der Wohnung
- großzügiges Kellerabteil
- Einzelgarage vorhanden
- Bodensee direkt vor der Haustüre
- in wenigen Minuten im Zentrum der Landeshauptstadt Bregenz
- verfügbar nach Absprache



Luca Thaler  
+43 (0)676 45 01 557  
thaler@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	1965
Wohnfläche:	ca. 86,39 m <sup>2</sup>
Loggia:	ca. 5,45 m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 2,16 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 7,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bad / WC:	1 / 1
Auto:	1 Einzelgarage
Verfügbar:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung mit Gas
HWB:	41 kWh/m <sup>2</sup> a; Klasse B
Betriebskosten:	€ 219,34 (zzgl. Rep. Fond. € 105,01)
Kaufpreis:	€ 529.000,-
Kaufpreis Einzelgarage:	€ 21.000,-

Nebenkostenübersicht:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.
- Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.
- zzgl. Barauslagen



Wohnen



Wohnen

Kochen



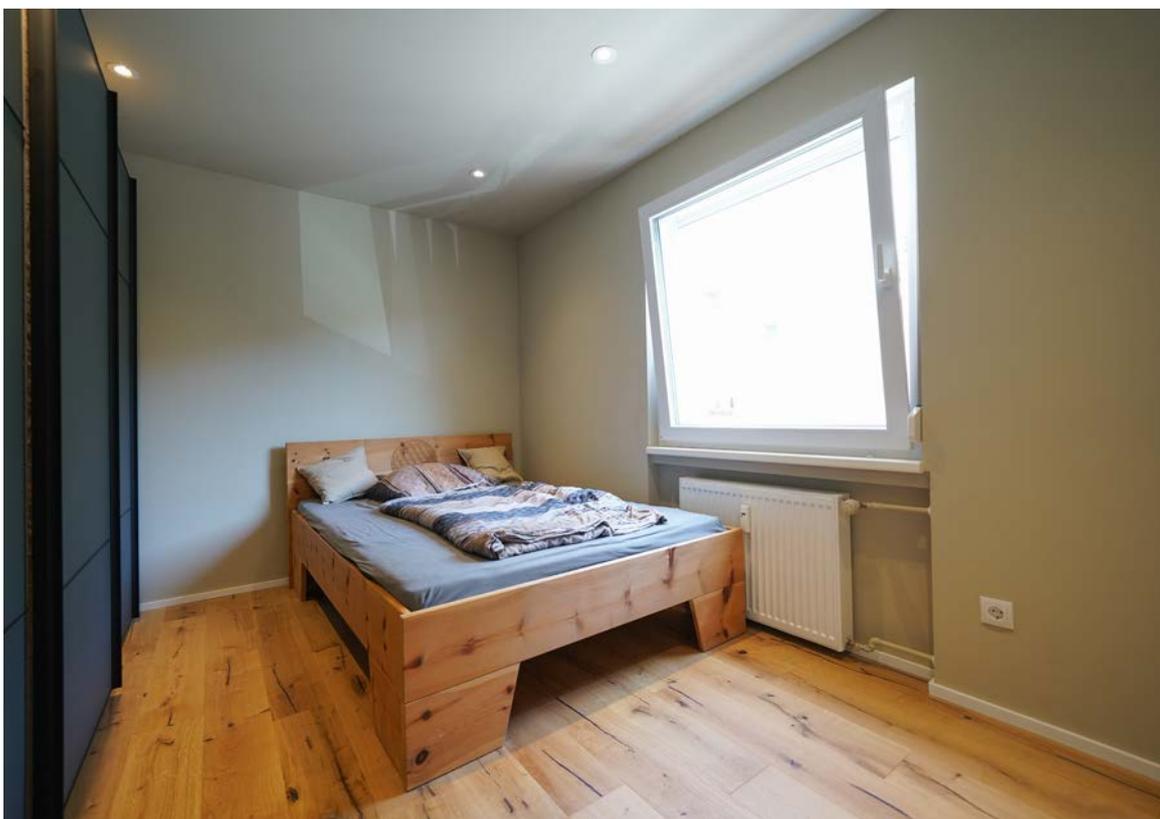
Essen\_Detail

Essen



Wohnen\_Essen

Zimmer



Zimmer



Bad





Waschraum





Diele

Hausansicht



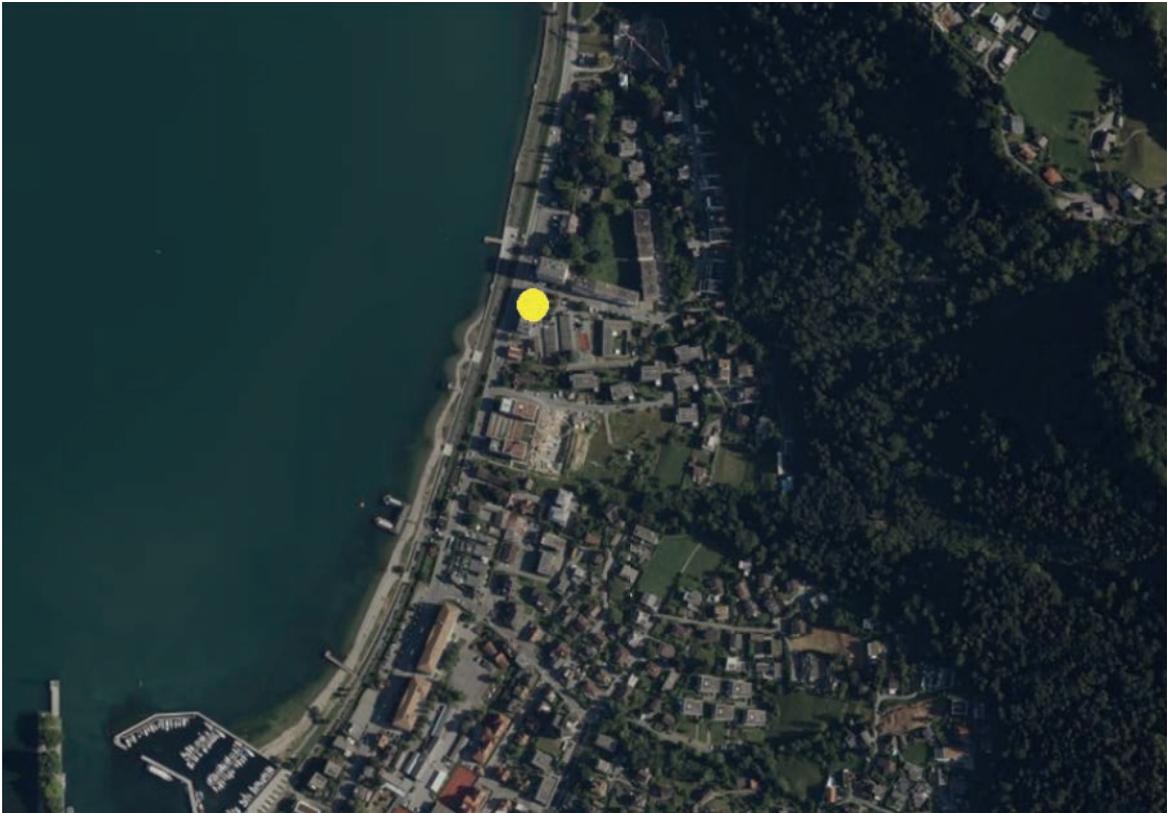
Umgebung

## Umgebung



## Ausblick vom Balkon

Anfahrtsplan



Lageplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

