Kompakte 3-Zimmer-Wohnung in Bregenz

Objekt: 1701 • In der Holzbündt 9 • 6900 Bregenz



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

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1701
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Topnummer	Top W21
Wohnfläche	49,48 m^2
Kellerfläche	11,30 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	3,36 m^2
Anzahl Balkone	1
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1952
HWB	69 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	275,39€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	190.000,00€

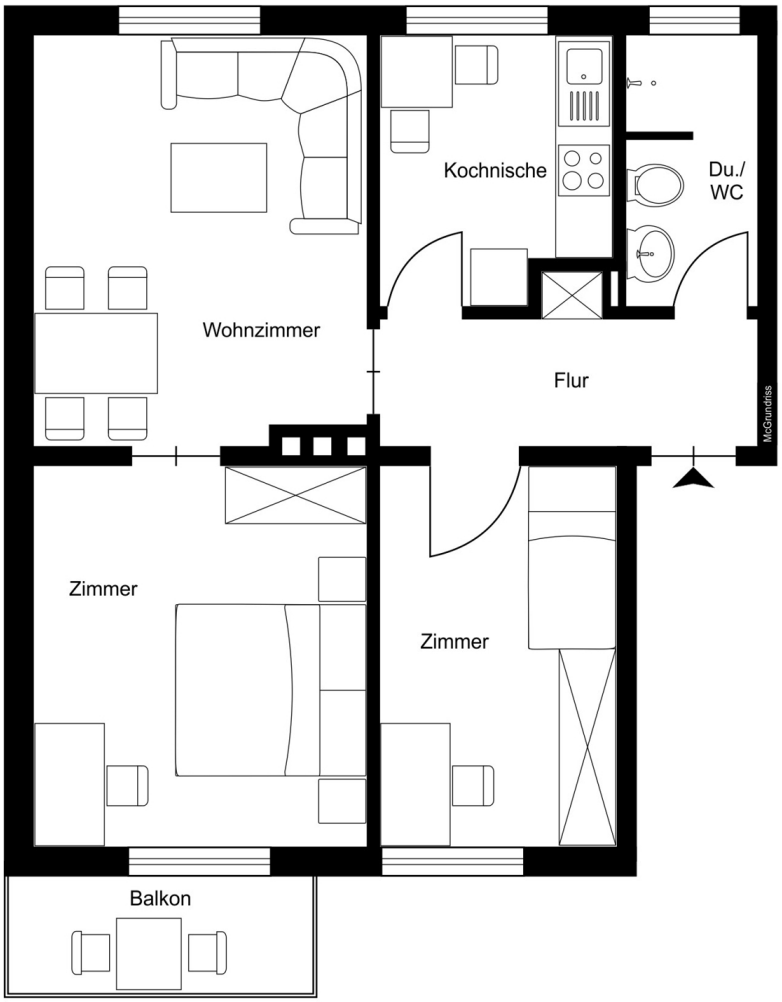
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage in Bregenz. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohn- und Lebensqualität sowie eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und verschiedene Dienstleistungsangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut. Das Stadtzentrum von Bregenz sowie wichtige Verkehrswege sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ein angenehmes Umfeld abseits des unmittelbaren Trubels der Innenstadt.

Bregenz als Landeshauptstadt Vorarlbergs bietet zudem ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Bodensee, zu weitläufigen Grünflächen und zu zahlreichen Naherholungsgebieten macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die Wohnen und Freizeit miteinander verbinden möchten.

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Bregenz bietet auf rund 49,48 m^2 eine kompakte Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der praktischen Raumaufteilung und des vorhandenen Balkons eignet sich die Wohnung sowohl als erstes Eigenheim für Singles oder Paare als auch als potenzielles Anlageobjekt.

Der Wohnbereich bietet Platz für eine Wohn- und Essecke und lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten. Der Balkon ergänzt die Wohnfläche um einen Außenbereich und bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung entsprechend den persönlichen Wohnbedürfnissen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes ohne Personenaufzug. Sie bietet insbesondere für Käufer, die eine Eigentumswohnung in Bregenz suchen und bereit sind, diese nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, eine interessante Möglichkeit. Auch für Anleger kann die Immobilie aufgrund ihrer Größe und Lage eine prüfenswerte Investitionsoption darstellen.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine solide Grundlage für den Einstieg ins Wohneigentum oder eine mögliche Kapitalanlage in Bregenz.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche und Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Vorraum



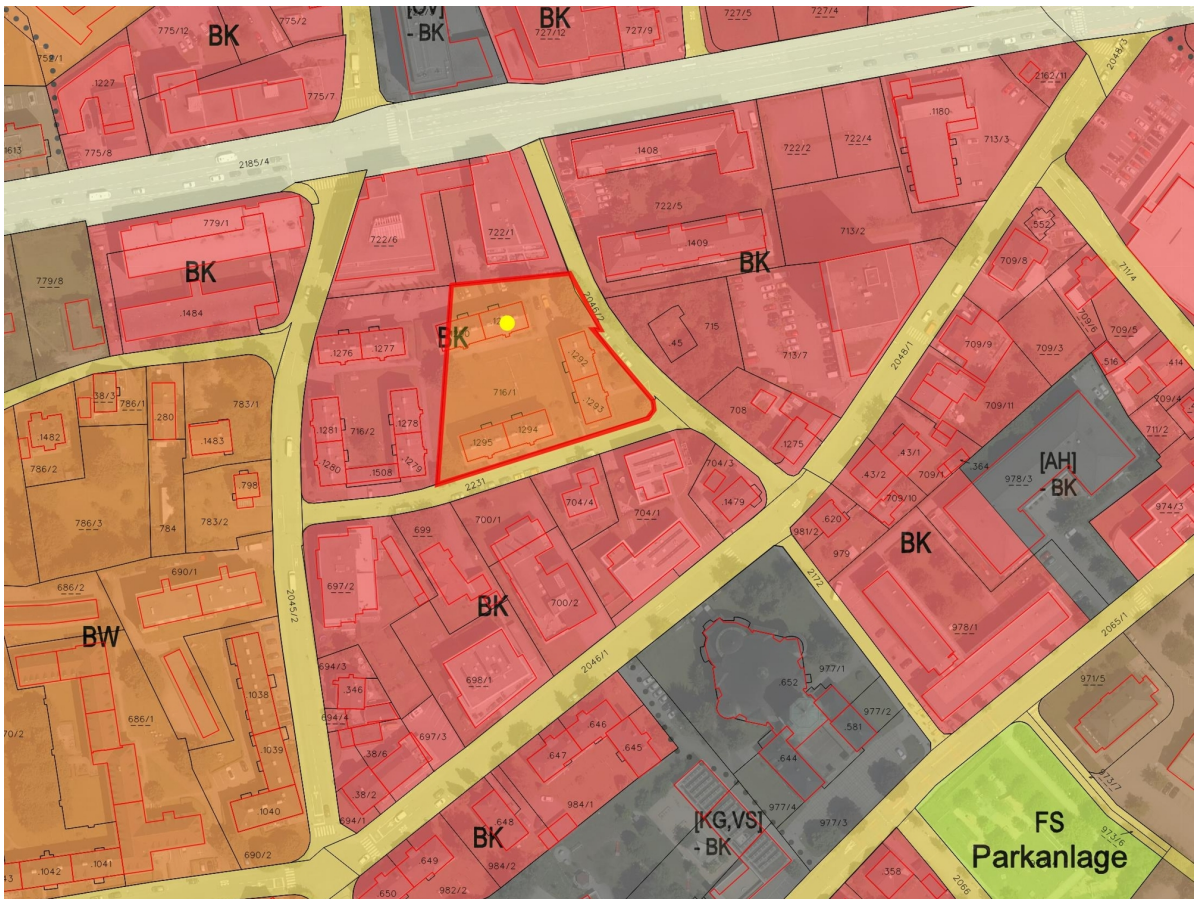
Badezimmer



Außenansicht



Außenansicht

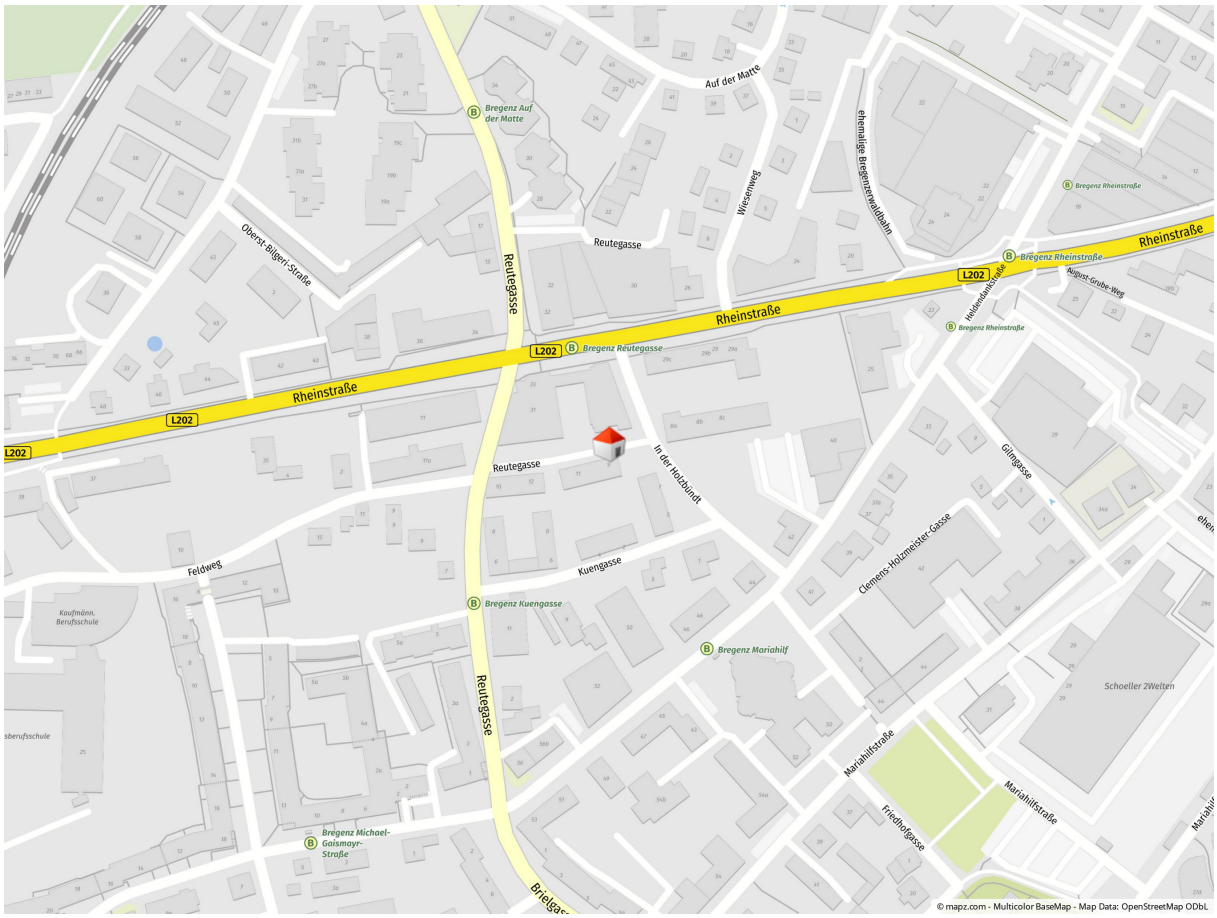


Flächenwidmung



Anfahrtsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,47 km
Dist. Volksschule (km)	0,3 km
Dist. Mittelschule (km)	7,12 km
Dist. Autobahn (km)	0,71 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,63 km
Dist. Bahnhof (km)	0,5 km
Dist. Bus(km)	1,19 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.