Wohnen, wo andere Urlaub machen – Traumwohnung direkt am Bodensee

Objekt: 1710 • Seeschanze 2a • 6911 Lochau



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

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1710
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	4. Stock
Topnummer	W49
Wohnfläche	47,80 m^2
Kellerfläche	6,02 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	8,25 m^2
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^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	220,36 € inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	395.000,00€

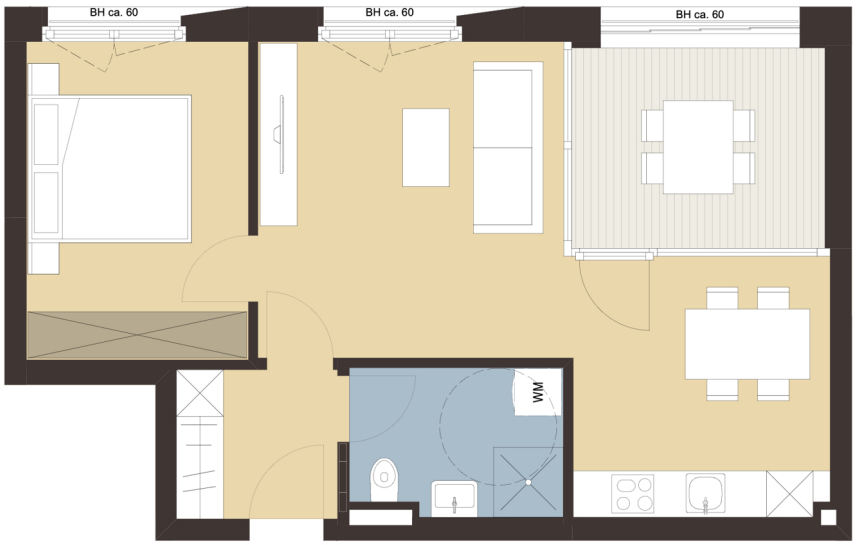
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



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.

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 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.



Ess- und Wohnzimmer



Küche und Esszimmer



Küche und Esszimmer



Küche, Ess- und Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



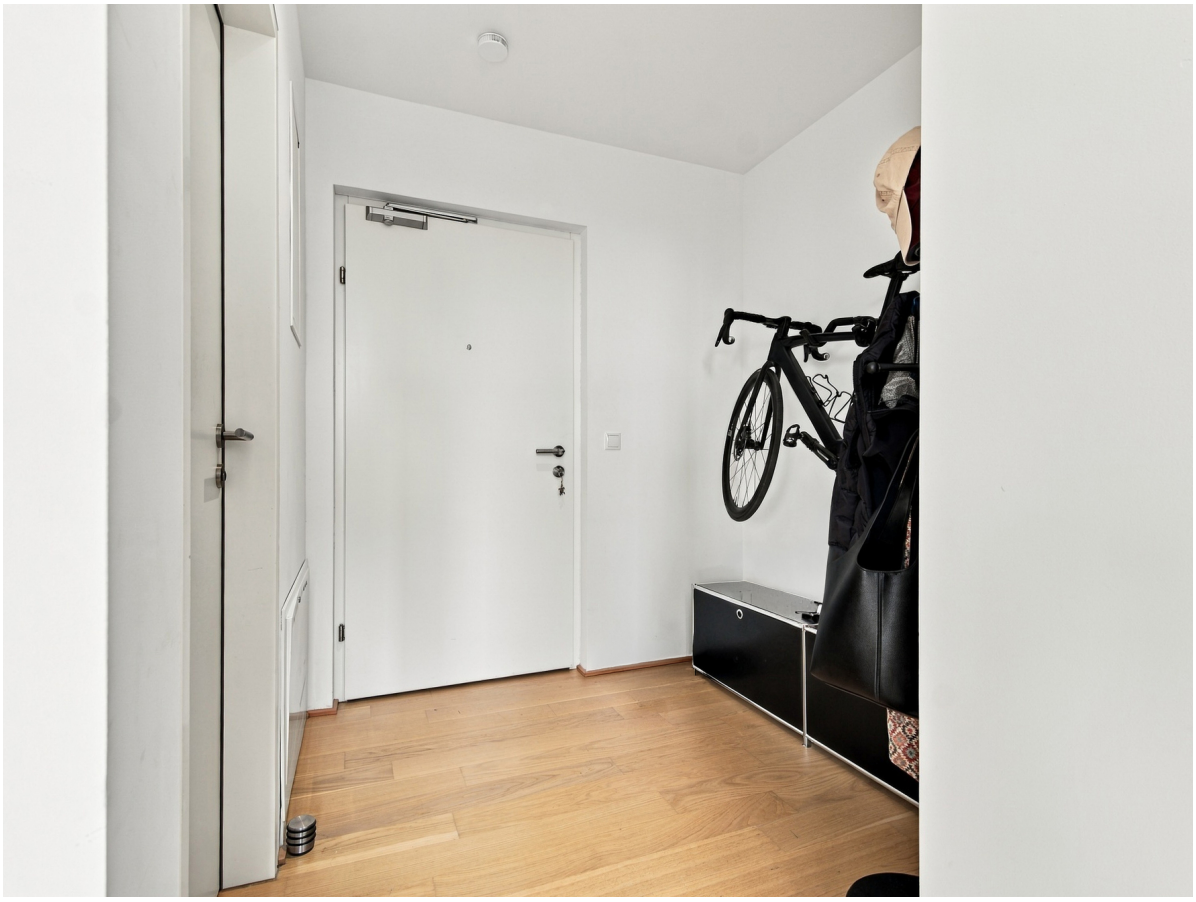
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Vorraum



Vorraum



Balkon



Balkon



Balkon



Balkon



Außblick



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

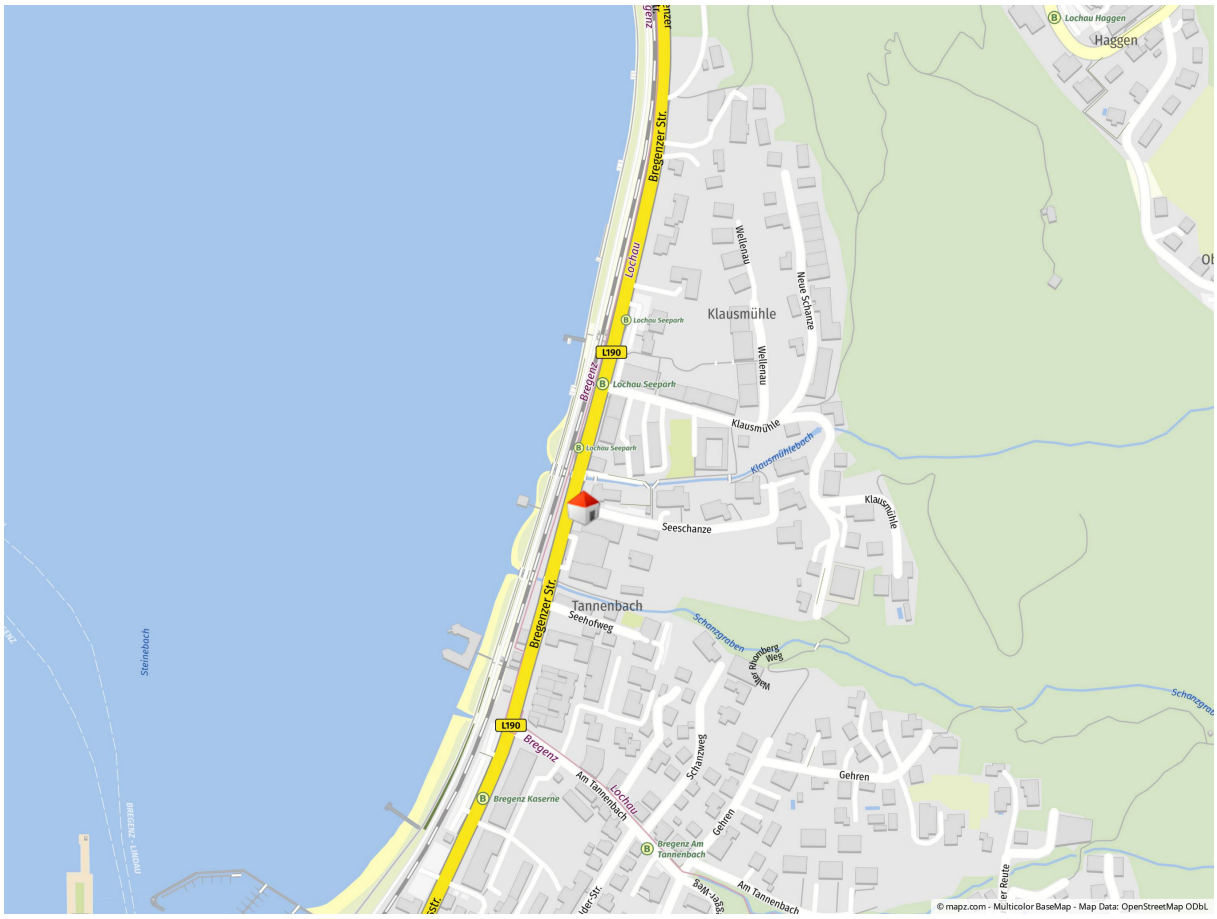


Luftansicht



Luftansicht

Lageplan



Geolyzer 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.