

# 2,5-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Bodensee

Hörbranzer Straße 4 | 6911 Lochau

PHIMA
IMMOBILIEN






gorenje





# 2,5-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Bodensee

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung in Lochau überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus sich seitlich ein Teil des Bodensees erblicken lässt, während der Wohnbereich mit einem schönen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft begeistert.

Auf rund 61,44 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung der einzelnen Räume. Die Küche ist gemeinsam mit dem Essbereich in einem separaten Raum untergebracht und bietet einen gemütlichen Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die weiteren Zimmer lassen sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Zusätzlichen Komfort bietet der praktische Abstellraum, der wertvollen Stauraum für alltägliche Dinge schafft und dabei hilft, die Wohnräume ordentlich und übersichtlich zu halten.

Optional besteht zudem die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz in der Wohnanlage Hörbranzer Straße 3 entweder anzumieten oder käuflich zu erwerben. Damit lässt sich die Wohnung bei Bedarf um eine komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeit ergänzen.

Die Lage in Lochau verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Nähe zur Natur und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Hörbranzer Straße befindet sich in einer verkehrsgünstigen Umgebung und bietet eine gute Ausgangslage für den Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege und einen unkomplizierten Alltag.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Bodensee, der mit seinen zahlreichen Spazierwegen, Radstrecken und Freizeitmöglichkeiten zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Auch die Stadt Bregenz ist schnell erreichbar und bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Aktivitäten.

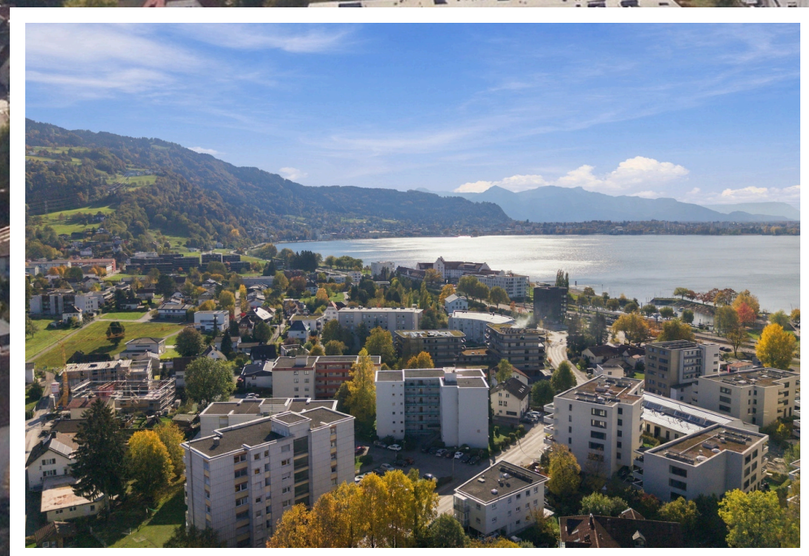




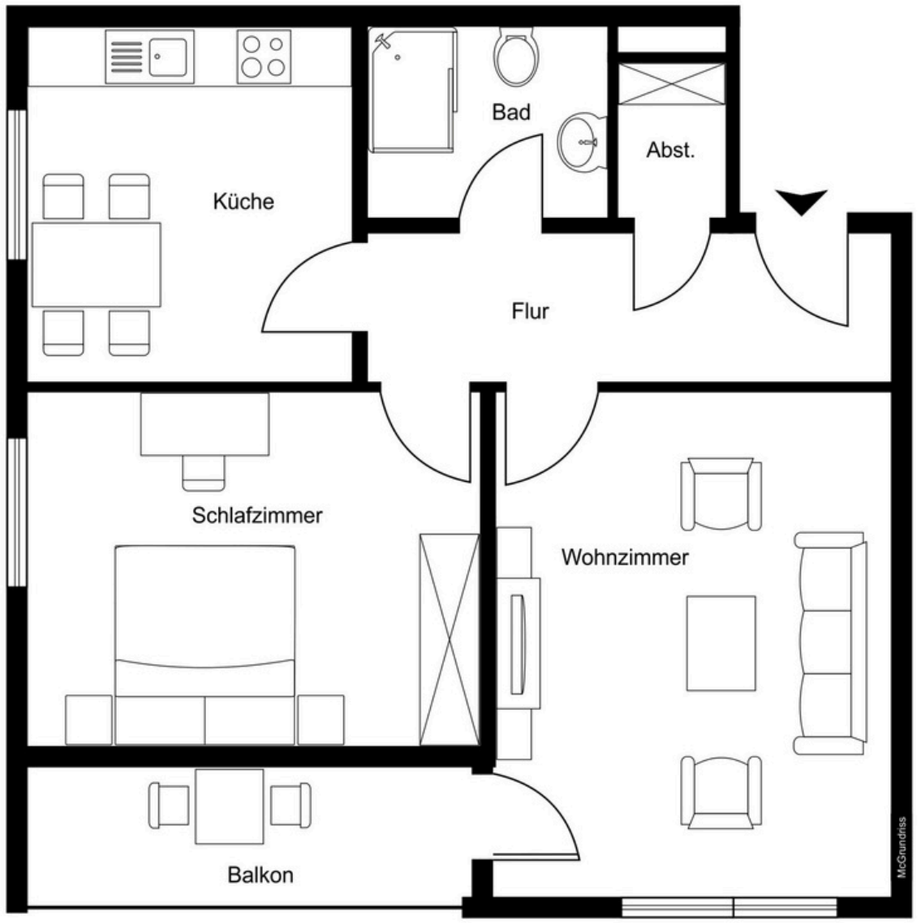








# Grundrissplan der Immobilie




Grundriss ohne Maßstab

# Detaillierte Kennzahlen

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 1716 |
| Objekttyp | Wohnung |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Stock | 5 |
| Straße u. Nr. | Hörbranzer Straße 4 |
| PLZ und Ort | 6911 Lochau |
| Topnummer | W29 |
| Wohnfläche | 61,44 m2 |
| Keller | ca. 6 m2 |
| Zimmeranzahl | 2,5 |
| Balkon/Terrasse | ca. 5,7 m2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Lift | Personenaufzug |
| Heizungsart | Gas |
| Heizsystem | Zentralheizung |
| Beziehbar | sofort |
| Baujahr | 1962 |

## ENERGIEINFORMATIONEN

| | |
|---|---|
| Energieausweis | HWB 116 kWh/(m2*a) \| Klasse D |

## PREIS

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | € 287.000,00 |
| Betriebskosten | € 275,46 inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung |

## EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen




**Team.** PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

**Alles aus einer Hand.** Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Matteo Fröhlich**
M +43 664 53 73 005
E m.froehlich@phima.at
W www.phima.at

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47
6900 Bregenz



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.