



#0020000809

Lochau-Süd: Traumlage, Seesicht und viel Potenzial

6900 Lochau



Kaufpreis: 480.000,00 €

Wohnfläche: 111,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Thomas Wellinger

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

thomas.wellinger@raiba.at

+43 5574 405-516





BESCHREIBUNG

Zwischen Bregenz und Lochau situiert, eingebettet zwischen dem Bodensee und dem Pfänder, vereint diese modernisierungsbedürftige Traumwohnung mit Terrasse, Balkon und sehr viel Potenzial, die perfekte Balance zwischen Natur und städtischer Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Allerdings bietet der Grundriss auch diverse Möglichkeiten für die Entwicklung verschiedenster Raum- und Wohnkonzepte.

Ob familienfreundliche 4-Zimmerwohnung oder großzügige und individuelle 3,5-Zimmerwohnung, vieles ist möglich:

- Durch die Umlegung der Küche und die teilweise Entfernung einer Wand kann als Herzstück ein offener und heller Wohn- bzw. Essbereich mit atemberaubendem Ausblick entstehen
- Auch Wohnzimmer mit angrenzender Wohnküche terrassenseitig ist eine interessante Variante
- Bad und WC können bei Bedarf auch zusammengelegt werden
- Ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrank bietet sich an
- Das Potenzial ist enorm

Weitere Highlights:

- Nur 2 Gehminuten zum Bodenseeufer
- Hervorragende Infrastruktur
- Aufzug vorhanden
- Berg- und Seeblick
- Terrasse und Balkon
- Hochwertige Einbauküche
- Separates Bad und WC



- Abstellraum in der Wohnung
- Allgemeine Parkplätze

Genießen Sie die einzigartige Kombination aus Aussichtslage und Infrastruktur:

- Das Stadtzentrum von Bregenz mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist leicht zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar.
- Eine Bushaltestelle und der Bahnhof Bregenz Hafen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar.
- Am Fuße des Pfänders und nur einen Steinwurf vom Bodensee entfernt, bietet diese Wohnlage eine Vielzahl von Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Dieses einmalige Angebot eignet sich für Singles mit Platzbedarf, Paare oder auch für eine Familie.

Nutzen Sie die Flexibilität des Grundrisses und gestalten Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase in einzigartiger Lage.

Details auf Anfrage.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. USt. Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungskosten 1% zzgl. 20% USt. Barauslagen (Notariat Dr. Zimmermann und Partner)



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1967
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.07.2018
Gültig bis	04.07.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	56,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,45
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



Balkone

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 111 m²

Balkonfläche ca. 3 m²

Terrassenfläche ca. 7 m²

MERKMALE

Keller

Kellerabteil

Gebiet

Wohngebiet

Ausblick

Seeblick, Aussichtslage





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	480.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	327,10 € inkl. USt.
----------------	---------------------

Reparaturrücklage	166,40 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	493,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	480.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1%
--------------------	----

Vertragserrichtungskosten

zzgl. 20% Ust.

Barauslagen (Notariat

Dr. Zimmermann und

Partner)

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN



Maklerservice & Bewertung

Stand Reparaturrücklage

162.823,00 €

Reparaturrücklage Stichtag

31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Gasthof Pension Seehof
- < 1km: Ristorante Pizzeria Parma
- < 1km: Chen's Dining Bar
- < 1km: Pier69 Kulinarische Erlebnisse

Gesundheit

- < 1km: Dr. Heinz Winsauer
- < 1km: Diplom Tierarzt Doktor Greissing Markus

Verkehrsanbindung

- < 1km: Pfänderbahn
- < 1km: Bahnhof Bregenz HAFen
- < 500m: Bushaltestelle

Bildung

- < 1km: Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt
- < 1km: Neue Mittelschule Bregenz-Stadt
- < 1km: Hauptschule Bregenz-Stadt
- < 1km: Volksschule

Tourismus

- < 1km: Pfänder



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

