



#0020000809

Lochau-Süd: Traumlage, Seesicht und viel Potenzial

6900 Lochau



Purchase price: 480.000,00 €

Living Area: 111,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Thomas Wellinger

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

thomas.wellinger@raiba.at

+43 5574 405-516





DESCRIPTION

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)



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1967
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	05.07.2018
Valid until	04.07.2028
HWB-Value (KWh/m ² /a)	56,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,45
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3
Terraces	1



Balconies

1

AREAS

Living Area ca. 111 sqm

Balcony Area ca. 3 sqm

Terrace Area ca. 7 sqm

FEATURES

Cellar

Basement Storage

Area

Dwelling Area

Room

View

Lakeview, Distant View



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	480.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	327,10 € incl. VAT
---------------	--------------------

Repair Costs	166,40 € incl. VAT
--------------	--------------------

TOTAL

Total Running Costs	493,50 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	480.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1%
--------------------	----

Vertragserrichtungskosten

zzgl. 20% Ust.

Barauslagen (Notariat

Dr. Zimmermann und

Partner)

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION



Maklerservice & Bewertung

Reserve Status	162.823,00 €
Reserve Deadline	31.12.2023



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

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

Health

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

Transport

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

Education

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

Tourism

- < 1km: Pfänder



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

