

**Öffnen Sie die Tür zu Ihrem persönlichen Wohnglück!**



Visualisierung

**Objektnummer: 2552\_5495**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immowest 1 in Bregenz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Wohnfläche:</b>	157,70 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	143,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Götze

RE/MAX Immowest 1 in Bregenz  
Bundesstraße 87  
6923 Lauterach

T +43/5574/53434 210  
H +43 664/4437058

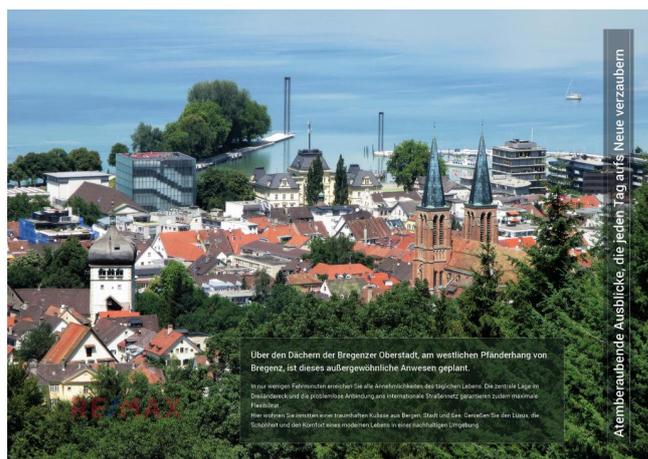
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Entdecken Sie die Magie - Aussichten, die den Horizont erweitern



Ein Panorama, das die Seele berührt



Atemberaubende Ausblicke, die jeden Tag aufs Neue verzaubern

Über den Dächern der Bregenser Oberstadt, am westlichen Pfänderhang von Bregenz, ist dieses außergewöhnliche Anwesen geplant.  
 In der eleganten Fassade werden Sie alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Die zentrale Lage in Dalslandswaldkind die problemlose Anbindung an internationale Flughafen garantiert zudem maximale Flexibilität.  
 Hier werden Sie inmitten einer traumhaften Kulisse aus Bergen, Stadt und See Genießen Sie den Luxus, die Schönheit und den Komfort eines modernen Lebens in einer nachhaltigen Umgebung.



Diese beiden luxuriösen Einfamilienhäuser sind ein wahres Juwel und bieten seinen Bewohnern eine exklusive Wohnatmosphäre mit Blick auf den Bodensee. Die Wohneinheiten erstrecken sich über drei Etagen zzgl. Untergeschoss mit Garage und Kellerraum und bieten auf insgesamt 157 m<sup>2</sup> oder 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die exklusives Wohnen schätzen.

Die offene Bauweise und die großen Fensterfronten sorgen für ein helles und großzügiges Wohngefühl und lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich verschwimmen. Bei diesem einzigartigen Projekt wurde Augenmerk auf eine durchdachte Raumaufteilung und auf Qualität gelegt. Hochwertige Dielenböden, Glaselemente und ein elegantes Badezimmer verleihen diesem Haus eine besondere Note.

Der Wohn-/Essbereich im Dachgeschoss überzeugt mit einem traumhaften See- und Fernblick sowie der Möglichkeit eines Kamins. Im mittleren Geschoss verfügen Sie ebenfalls über eine ausichtsreiche Terrasse, welche direkt aus den Schlafräumlichkeiten zugänglich ist.

Den Gestaltungsmöglichkeiten sind bei diesem Bauvorhaben kaum Grenzen gesetzt, denn auch im Erdgeschoss bietet sich ausreichend Platz für eine herrliche Wellnesslandschaft, ein kleines Büro oder anderweitigen Räumlichkeiten. Das Haus bietet zudem eine Fülle an Annehmlichkeiten, dazu gehören elektrische Raffstores mit integriertem Sonnen- und Windwächter sowie eine äußerst effiziente Heizung durch eine Wärmepumpe mit Tiefensonden in Kombination einer Photovoltaikanlage.

Die beiden Häuser verfügen über eine gemeinsame Zufahrt und private Tiefgaragenabteile mit großzügigen Kellerflächen und ein außenliegendes Stiegenhaus. Jedes Gebäude ist über einen privaten innenliegenden Aufzug erschlossen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese außergewöhnliche Immobilie zu erfahren!

Eine Oase der Ruhe und des Glücks



Öffnen Sie die Tür zu Ihrem persönlichen Wohnglück



Zurückgezogen und ruhig gelegen, und doch zentral angebunden



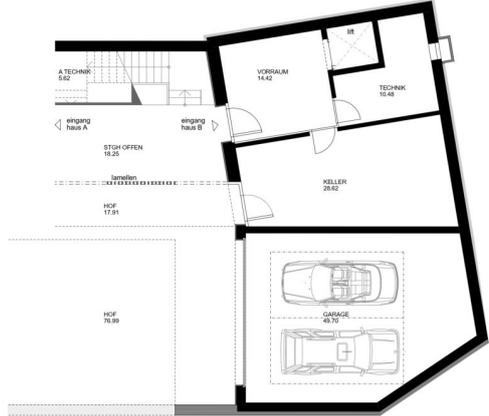
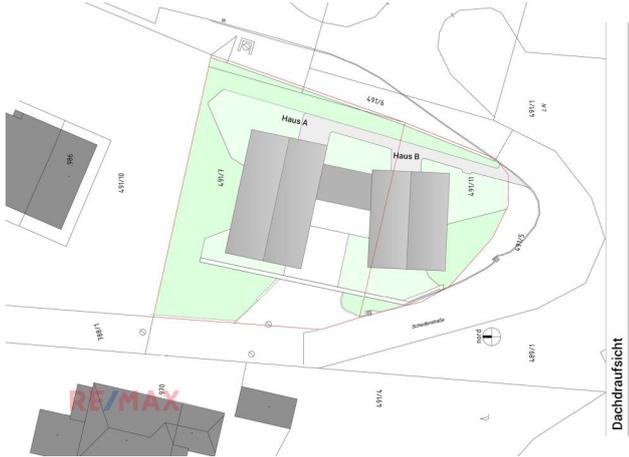
**Haus B**

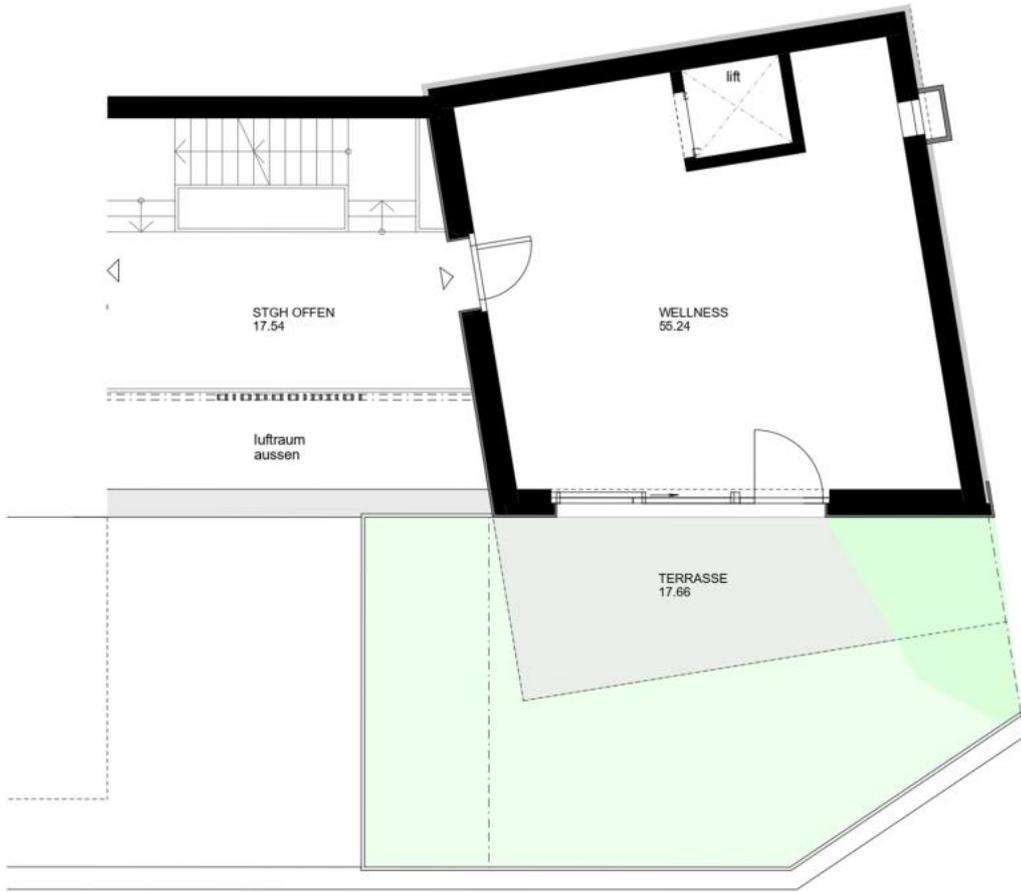
Zimmer	Frei gestaltbar
Wohnfläche	157,7 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse	40,1 m <sup>2</sup>
Garten	143,5 m <sup>2</sup>
Nebenflächen & Keller	53,2 m <sup>2</sup>
Garagen	50,3 m <sup>2</sup>
Energieinformationen	HWB 37 kWh/m <sup>2</sup> a (B) fGEE 0,57 (A+)

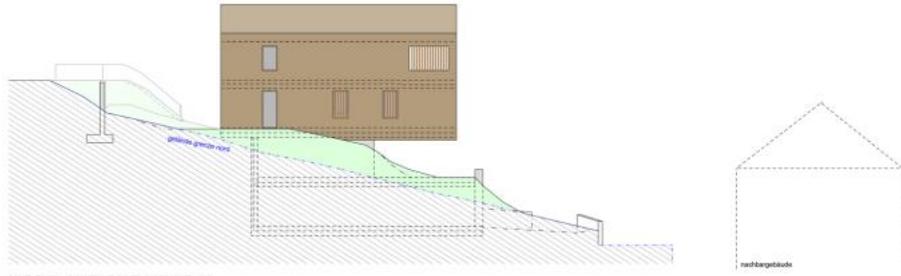
**Nebenkostenübersicht:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen

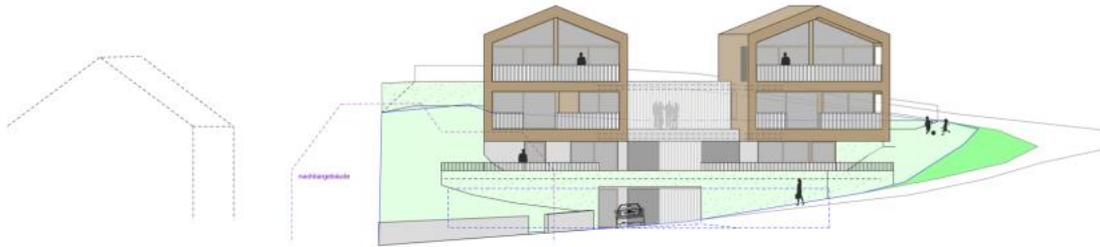
Eine Symphonie der Fakten: Haus B enthüllt



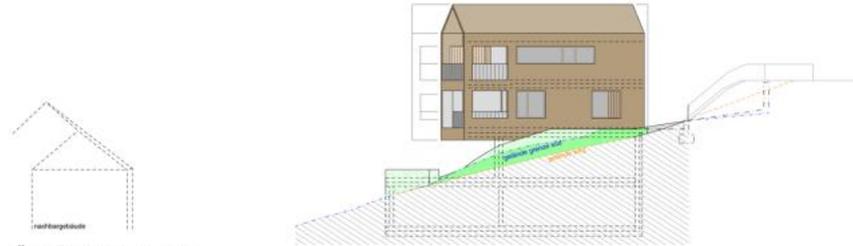




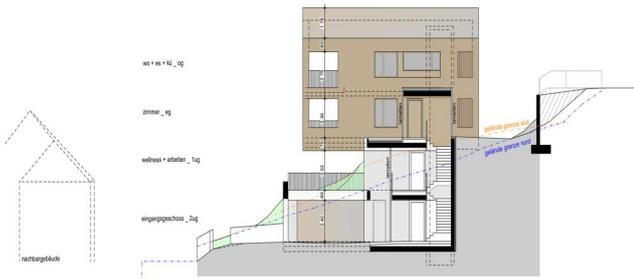
NORD ANSICHT HAUS A



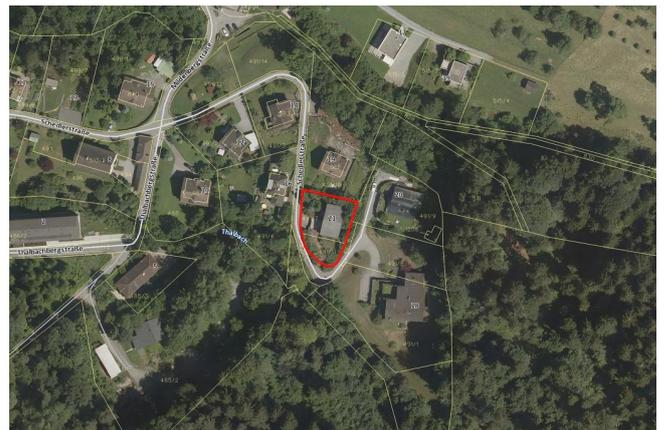
WEST ANSICHT

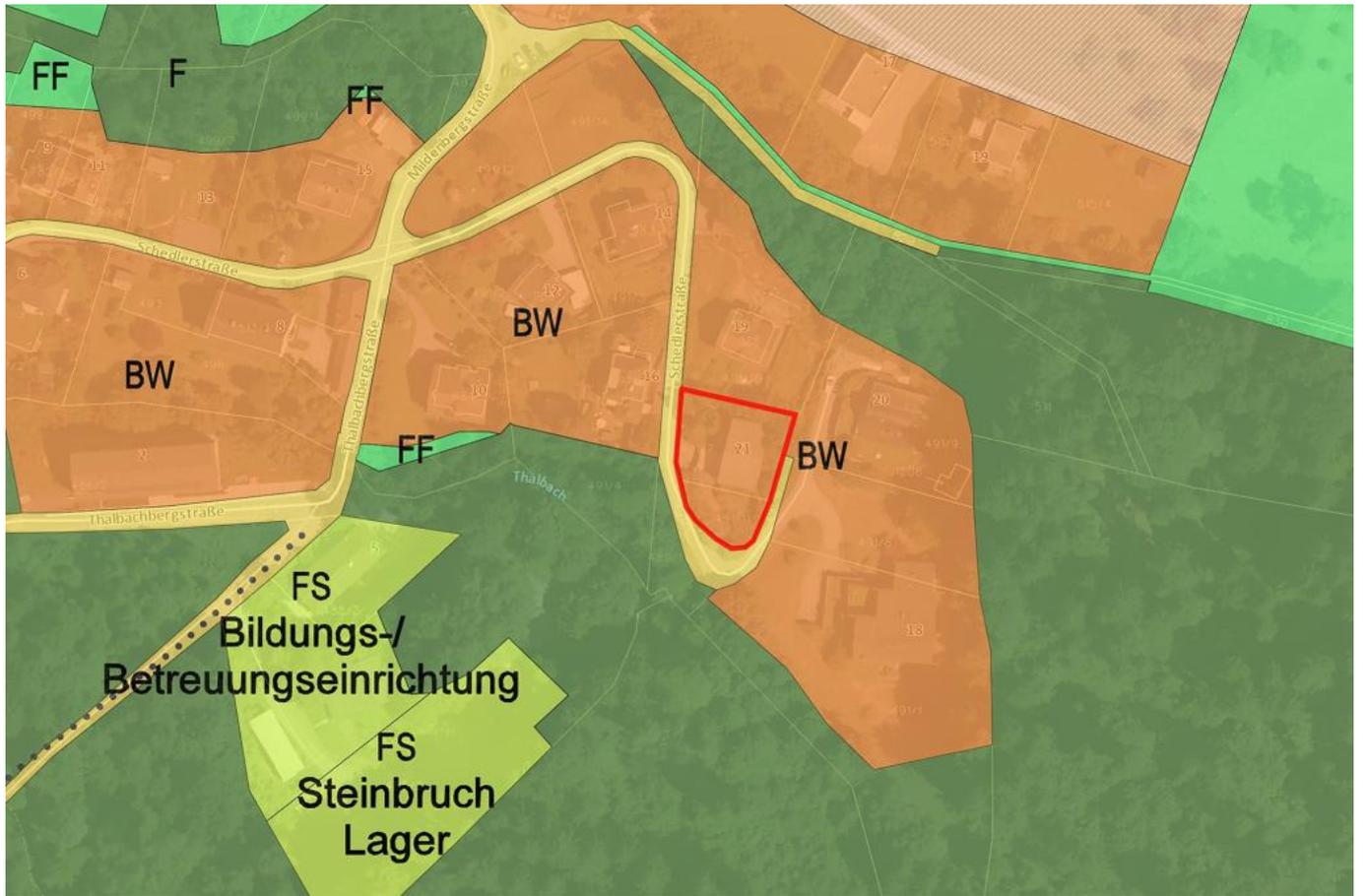


SÜD ANSICHT HAUS B



1st + 2nd floor  
 3rd floor  
 4th floor  
 5th floor  
 6th floor  
 7th floor  
 8th floor  
 9th floor  
 10th floor  
 11th floor  
 12th floor  
 13th floor  
 14th floor  
 15th floor  
 16th floor  
 17th floor  
 18th floor  
 19th floor  
 20th floor  
 21st floor  
 22nd floor  
 23rd floor  
 24th floor  
 25th floor  
 26th floor  
 27th floor  
 28th floor  
 29th floor  
 30th floor  
 31st floor  
 32nd floor  
 33rd floor  
 34th floor  
 35th floor  
 36th floor  
 37th floor  
 38th floor  
 39th floor  
 40th floor  
 41st floor  
 42nd floor  
 43rd floor  
 44th floor  
 45th floor  
 46th floor  
 47th floor  
 48th floor  
 49th floor  
 50th floor  
 51st floor  
 52nd floor  
 53rd floor  
 54th floor  
 55th floor  
 56th floor  
 57th floor  
 58th floor  
 59th floor  
 60th floor  
 61st floor  
 62nd floor  
 63rd floor  
 64th floor  
 65th floor  
 66th floor  
 67th floor  
 68th floor  
 69th floor  
 70th floor  
 71st floor  
 72nd floor  
 73rd floor  
 74th floor  
 75th floor  
 76th floor  
 77th floor  
 78th floor  
 79th floor  
 80th floor  
 81st floor  
 82nd floor  
 83rd floor  
 84th floor  
 85th floor  
 86th floor  
 87th floor  
 88th floor  
 89th floor  
 90th floor  
 91st floor  
 92nd floor  
 93rd floor  
 94th floor  
 95th floor  
 96th floor  
 97th floor  
 98th floor  
 99th floor  
 100th floor





## Objektbeschreibung

Panoramablick Lift Große Fensterfronten Durchdachte Raumaufteilung Wärmepumpe mit Tiefensonden Nur zwei Wohneinheiten Beliebte Bregenzer Lage Idyllische Lage am Pfänderhang Ruhig und dennoch zentral gelegen Naturnahes Wohnen - 3,5% Grunderwerbsteuer - 1,1% Grundbuchseintragung - 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. - Vertragserrichtungskosten - Beglaubigungskosten + BarauslagenAngaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 37.0

wär kWh/

geb (m<sup>2</sup>a

bedarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.57

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas A+

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zienz

: