

BREGENZ VORKLOSTER

2 ZIMMERWOHNUNG MIT VERGLASTER VERANDA

ADRESSE: MARIAHILFSTRASSE 25, BREGENZ, TOP 58



- ✓ CA. 61,40 M² WOHNFLÄCHE INKL. VERGLASTER VERANDA
- ✓ VERGLASTE VERANDA CA. 7,45M²
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG

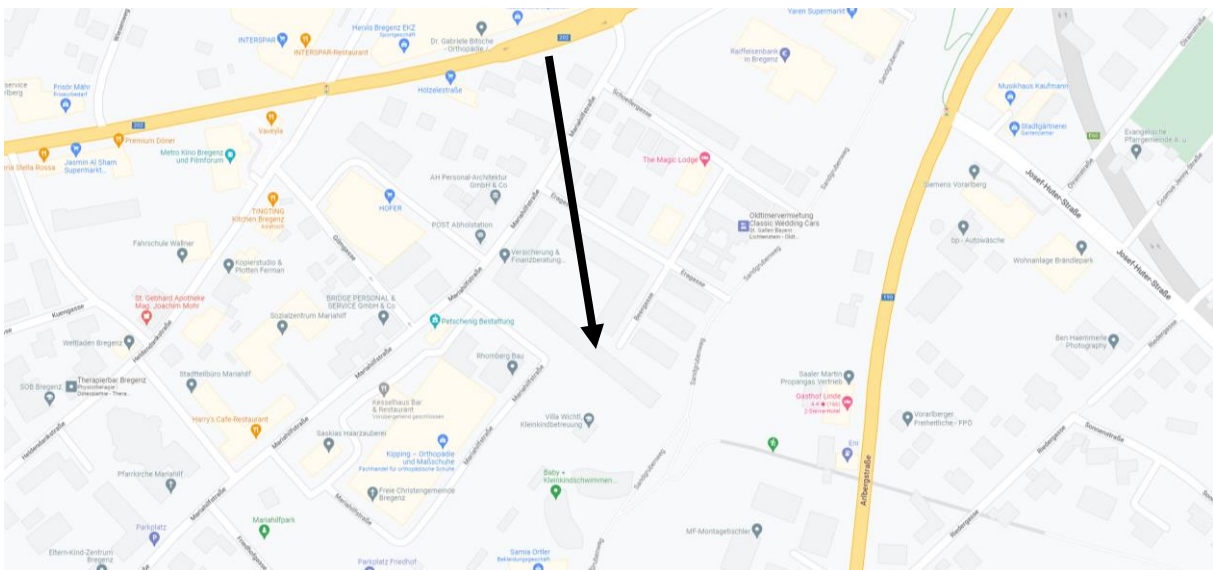
Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

Bregenz liegt unmittelbar am Bodensee im Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Österreich. Die Landeshauptstadt besticht durch die abwechslungsreichen Naturgegebenheiten wie Bodensee sowie der Hausberg Pfänder.

Diese 2 Zimmerwohnung befindet sich in städtischer Wohnlage im Bregenzer Vorkloster, nahe dem Erawäldele und dessen Fahrradweg. Der Bodensee sowie die Innenstadt sind schnell und einfach erreichbar. Die Auffahrt zur Rheintalautobahn ist in unmittelbarer Nähe!



Wohnhaus: Das Gebäude wurde im Jahr 1996 durch die Architekten Hörburger, Kuess und Schweizer geplant. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile, Tiefgaragenabstellplätze sowie die allgemein nutzbaren Flächen.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

AUSSTATTUNG :

- ✓ Heizung: Gaszentralheizung
- ✓ Warmwasser: mittels Elektroboiler
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen, Parkettboden und Laminat
- ✓ Einbauküche vorhanden
- ✓ Bad: mit Fenster und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- ✓ Separates WC

ECKDATEN:

Geschoss:	2. Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 61,40 m ² Wohnnutzfläche inkl. verglaster Veranda
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Kellerabteil:	vorhanden
Verglaste Veranda:	ca. 7,45 m ²
Baujahr:	1996
Betriebskosten- vorschreibung 2023:	€ 208,19 brutto inkl. Reparaturfonds (€ 50,44/Monat) und Tiefgaragenabstellplatz

Reparaturfonds	Allgemein	€ 69.803,07
zum 31.12.2023	Haus A	€ 479.134,06 (inkl. Mariahilfstrasse 25)
	Haus B	€ 315.527,08

Aktuelles Mietverhältnis:	Mietvertragsdauer bis 31.08.2025 Miete inkl. TG-Platz exkl. BK-Vorschreibung brutto € 679,63
---------------------------	---

Übernahme:	ab sofort möglich
------------	-------------------

Kaufpreis inkl. TG-Platz: € 255.000,00

Nebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt.
	Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.*

*Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna Immobilien GmbH hin
→ Mag. Christian Schmid ist geschäftsführende Gesellschafter des Maklerbüros Schmid & Romagna Immobilien GmbH!

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

GRUNDRISS:

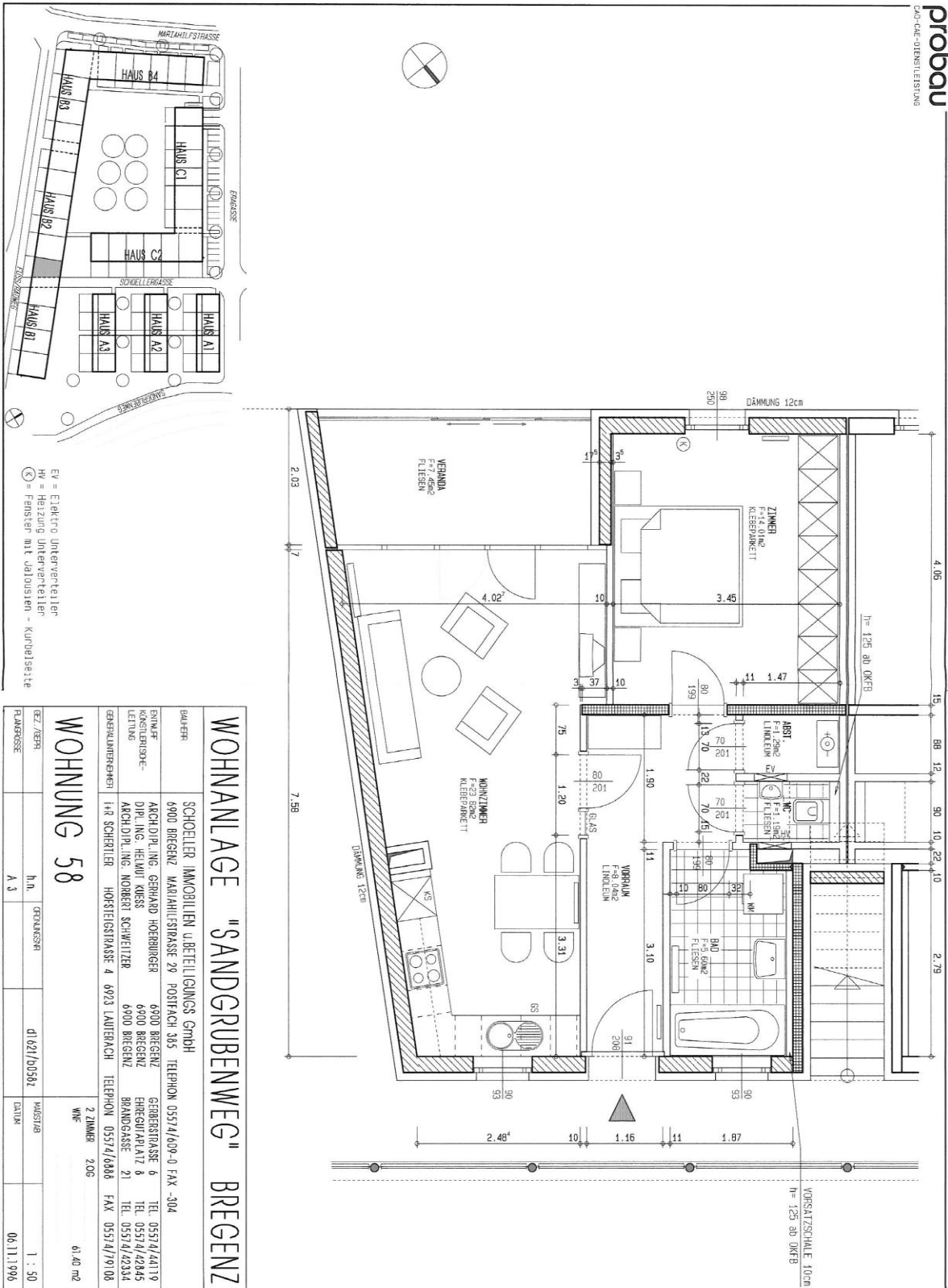


Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

probau
CAD-DWG-Dienstleistung



WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ			
BÄUERER	SCHOELLER IMMOBILIEN U. BETEILIGUNGS GmbH	6900 BREGENZ, MARIAHILFSTRASSE 29	POSTFACH 365, TELEFON 05574/609-0, FAX -304
ENTWURF	ARCHIT. P. LING, GERHARD HOERBUEGER	6900 BREGENZ	GERBERSTRASSE 6, TEL. 05574/44119
KONSTRUKTION	DIPLOM. HELMUT KROSS	6900 BREGENZ	ERZGUTENPLATZ 6, TEL. 05574/42945
LEITUNG	ARCHIT. P. LING, NORBERT SCHWEITZER	6900 BREGENZ	BRANDSBRASSE 21, TEL. 05574/42344
GENERALANBETREBER	H. R. SCHERTLER	HOFSTEGSTRASSE 4, 6923 LAUTERBACH	TELEFON 05574/6888, FAX 05574/9108
WOHNUNG 58		2 ZIMMER	206 qm
GEZ./VERB.	h.n.	GRÜNKREIS	
FLÄCHEN	A 3		
		d1621/5056z	
		WABST/8	1 : 50
		DATUM	04.11.1996

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

FOTORUNDGANG:



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



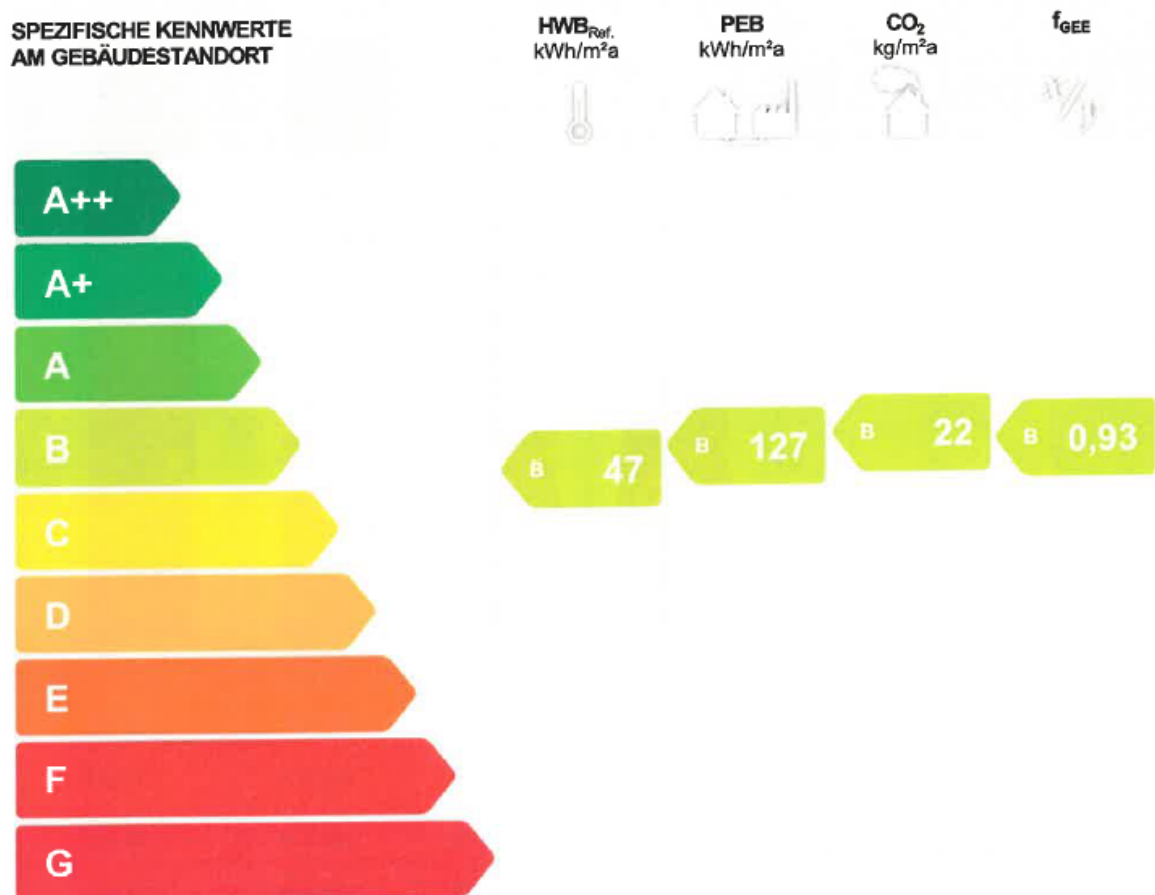
Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

Objekt	Eragasse 10, Mariahilfstr. 23+25, Bregenz		Baujahr	1997
Gebäude (-teil)	-		Letzte Veränderung	1997
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Katastralgemeinde	Rieden
Straße	Eragasse 10, Mariahilfstraße 23, Maria...		KG-Nummer	91119
PLZ, Ort	6900	Bregenz	Seehöhe	401 m
Grundstücksnr.	961/2			

**SPEZIFISCHE KENNWERTE
AM GEBÄUDESTANDORT**



HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamte energieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

1985 Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBl.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch Bl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Der komplette Energieausweis (erstellt am 18.05.2020) wird gerne auf Wunsch übermittelt!

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR
FRAGEN UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE
BESICHTIGUNG ZUR VERFÜGUNG.

Kontakt: Schmid & Romagna Immobilien GmbH
Maurachgasse 12
6900 Bregenz
Tel.: 05574/20815
www.srimmo.at

Ansprechpartner:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl
die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau
zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

**Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna
Immobilien GmbH hin → Mag. Christian Schmid ist geschäftsführende Gesellschafter des Maklerbüros
Schmid & Romagna Immobilien GmbH!**

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at