



Neuwertige 2-Zimmer Wohnung in unmittelbarer Seenähe

Objekt: 1412 • Lindauer Straße 20d • 6911 Lochau



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1412
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Stock
Topnummer	W H08 + TG H09
Wohnfläche	58,48 m ²
Kellerfläche	4,50 m ²
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse	18,35 m ²
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Wärmepumpe, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Beziehbar	01.12.2024
Baujahr	2018
HWB	24 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	A
Betriebskosten	247,00€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	445.000,00

Einmalkosten / Nebenkosten

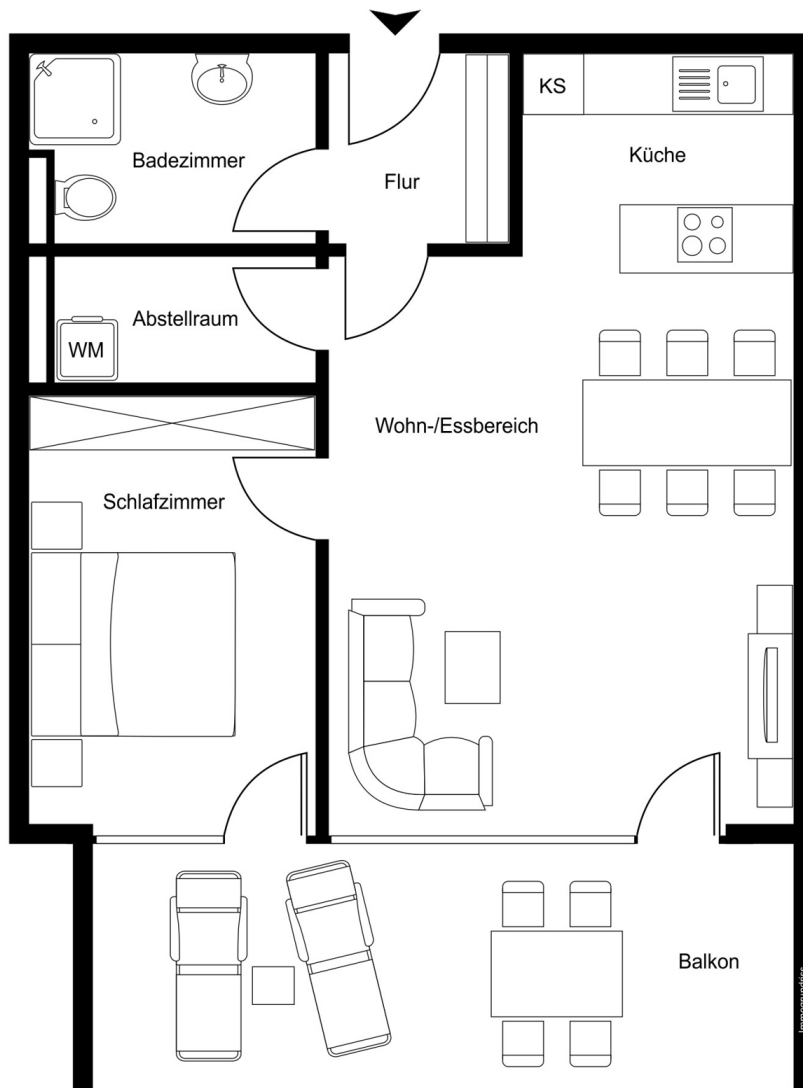
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

In bester Lage der Bodenseegemeinde Lochau befindet sich diese attraktive Wohnanlage. Nur wenige Meter entfernt liegt der Bodensee mit einem Bootshafen, einem Strandbad und einem Uferweg, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Wassersportler und Radfahrer bieten. Der nahegelegene Pfänder ist ein ideales Ziel für Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber. Die Wohnanlage befindet sich direkt an der Bregenzer Bucht, zwischen der Stadt Bregenz und der Stadt Lindau. Dadurch eröffnet sich eine vielfältige Auswahl an kulinarischen und kulturellen Angeboten. Diese Wohnanlage ist der perfekte Ort für Genießer, die eine ideale Wohnumgebung suchen. In nur 300 Metern Entfernung befindet sich der Bahnhof, der Ihnen eine bequeme Anbindung bietet. Die Fahrtzeit auf die Insel nach Lindau beträgt lediglich 9 Minuten, zu dem Bahnhof Bregenz-Hafen benötigen Sie nur 3 Minuten und in 15 Minuten erreichen Sie den Bahnhof in Dornbirn.

Beschreibung

In Lochau erwartet Sie eine neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer geräumigen Terrasse und einem Tiefgaragenplatz im Seedomizil. Beim Betreten der Wohnung finden Sie einen einladenden offenen Wohn- und Essbereich mit einem modernen Küchenkonzept. Dieser Bereich bietet viel Platz zum Entspannen und für geselliges Beisammensein mit Ihren Lieben. Die große Terrasse mit ca. 18,30 m² bietet eine sonnige Aussichtslage zum Pfänder und die bodentiefen Fenster schaffen eine nahtlose Verbindung zum Freien. Ein rollstuhlgerechtes Bad mit bodengleicher Dusche ist vom Eingangsbereich aus erreichbar, was höchsten Komfort bietet. Das Schlafzimmer dient als erholsamer Rückzugsort und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichem Stauraum rundet das Wohnungskonzept ab. Die Wohnanlage verfügt über moderne Technik wie Erdsonden, eine Wärmepumpe und einen Wärmetauscher zur freien Kühlung, was eine effiziente Energienutzung und angenehmes Raumklima gewährleistet. Eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung sorgt im gesamten Wohnbereich für behagliche Wärme, während motorbetriebene Jalousien an den raumhohen Fenstern für Sonnenschutz und angenehme Lichtverhältnisse sorgen.



Wohn-und Essbereich



Wohn-und Essbereich



Küche



Küche



Küche



Wohn-und Essbereich



Küche



Wohn-und Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Abstellraum



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



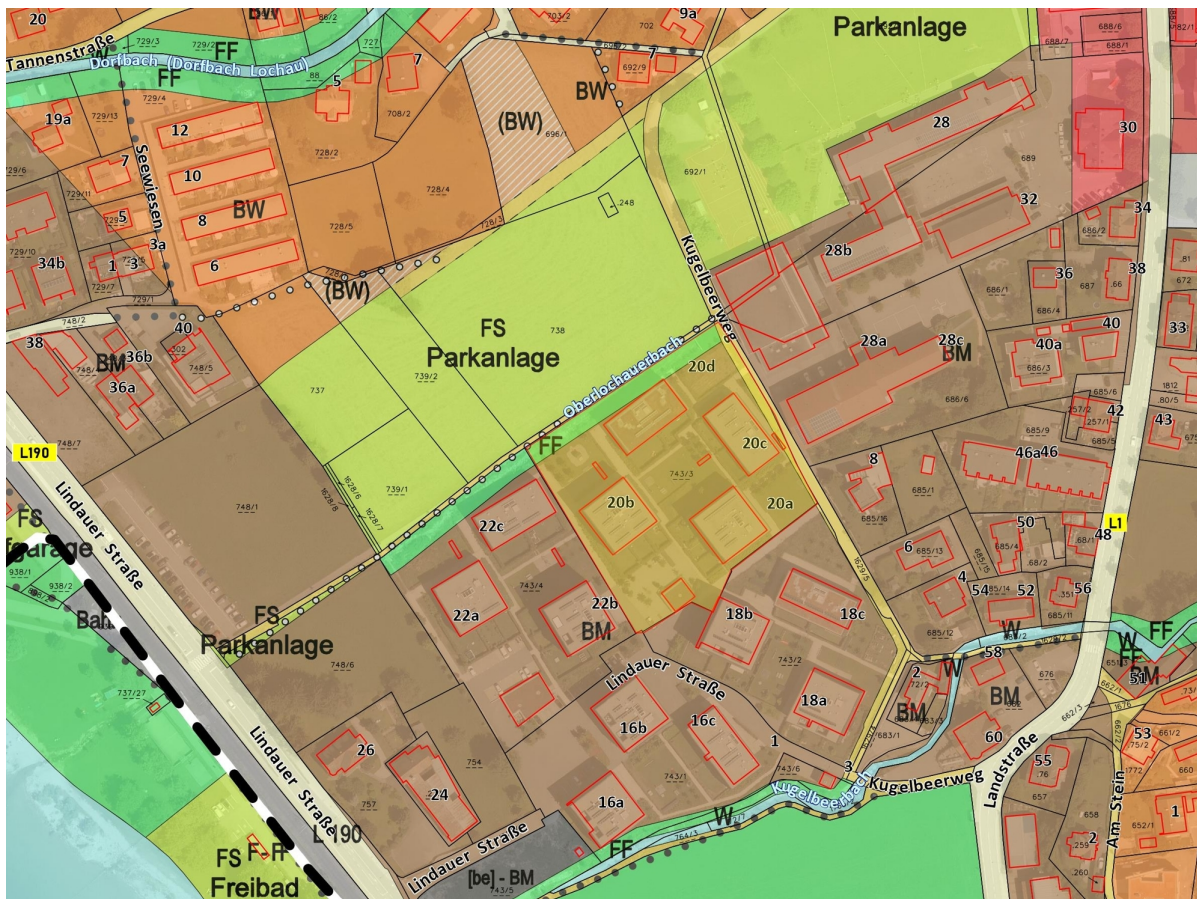
Balkon



Balkon



Balkon

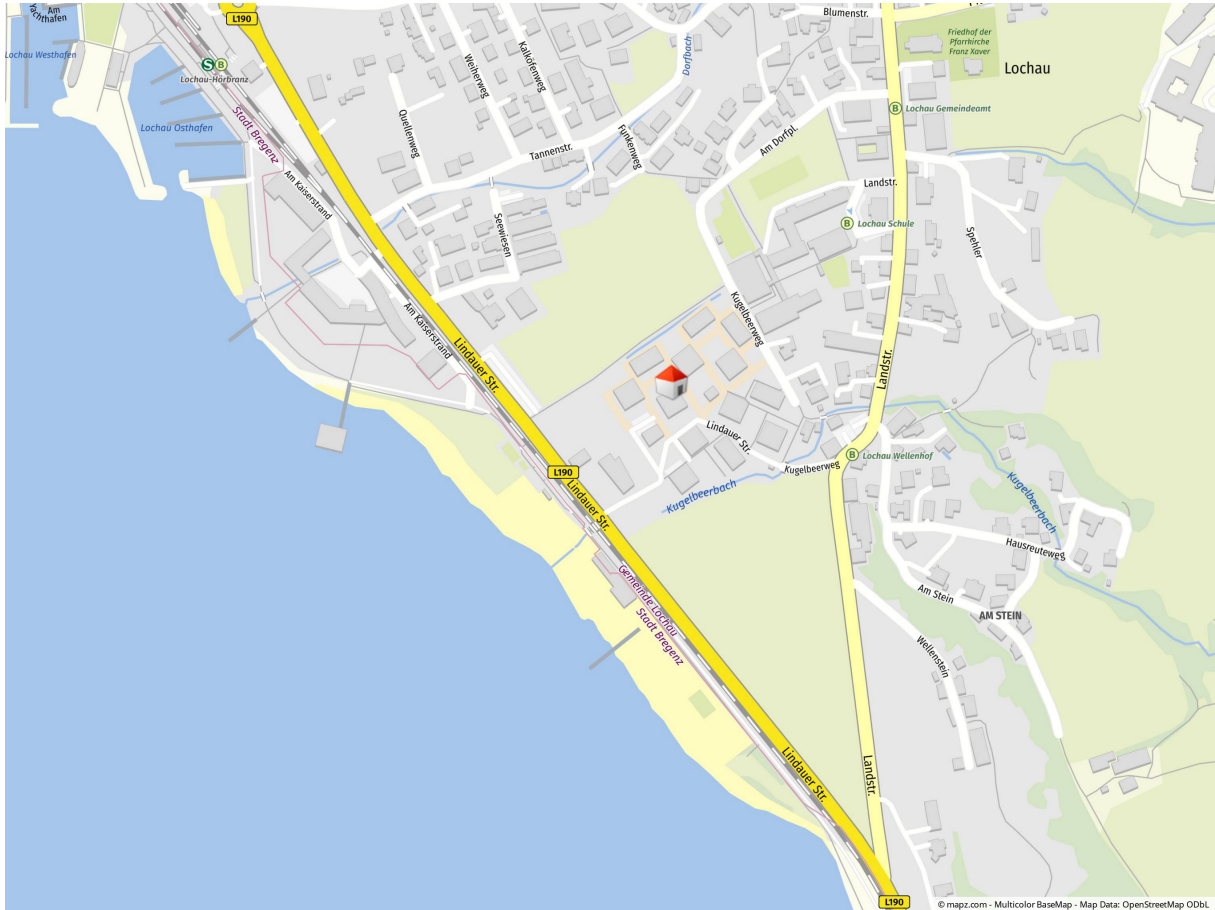


Flächenwidmungsplan



Anfahrtsplan

Lageplan



Geolizer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,2 km
Dist. Volksschule (km)	0,4 km
Dist. Mittelschule (km)	0,4 km
Dist. Autobahn (km)	1,49 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,4 km
Dist. Bahnhof (km)	0,57 km
Dist. Bus(km)	0,13 km

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.