

# BREGENZ VORKLOSTER

## 2 ZIMMERWOHNUNG MIT VERGLASTER VERANDA

ADRESSE: ERAGASSE 2, BREGENZ, TOP 136



- ✓ CA. 61,33 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE INKL. VERANDA
- ✓ VERANDA CA. 5,90 M<sup>2</sup>
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ LIFT VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG

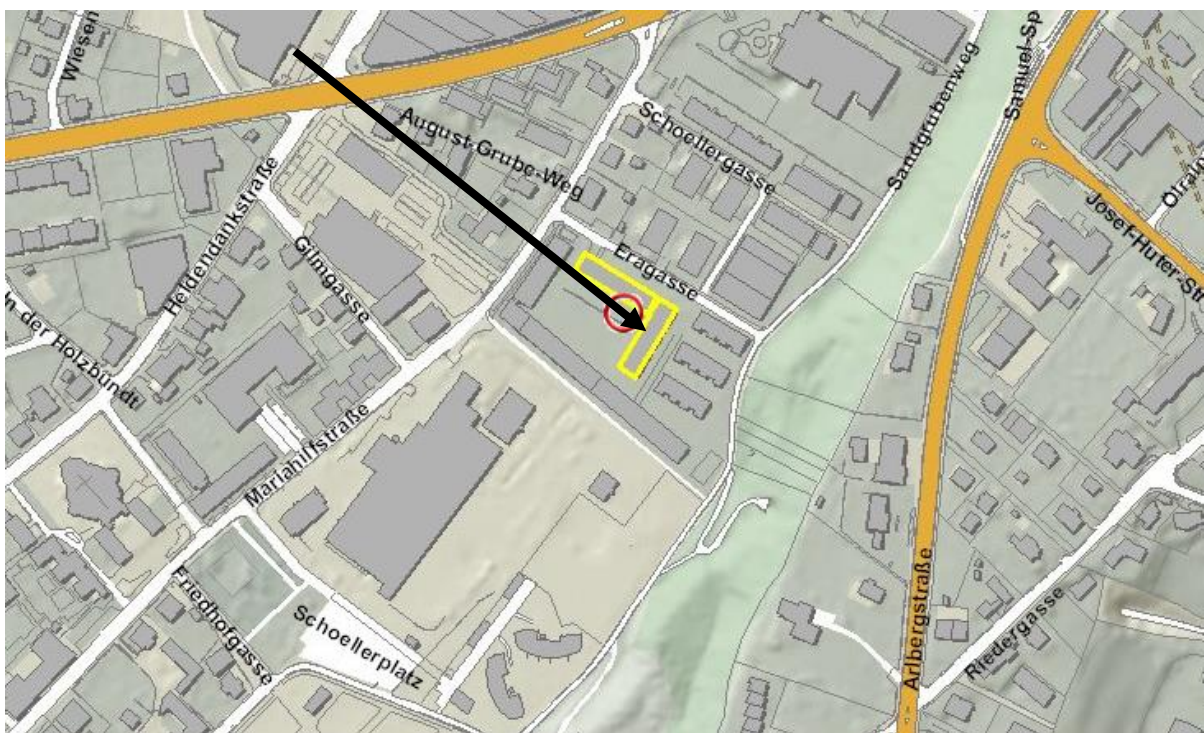
**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://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, Tiefgaragen-abstellplätze 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](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://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:	1.Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 61,33 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Veranda
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Kellerabteil:	vorhanden
Veranda:	ca. 5,90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1996
Betriebskosten- vorschreibung 2023:	€ 212,40 brutto inkl. Reparaturfonds und Tiefgaragenabstellplatz (Rep.Fonds/Monat € 58,42)

Reparaturfonds	Allgemein	€ 69.803,07
zum 31.12.2023	Haus A	€ 479.134,06
	Haus B	€ 315.527,08 (inkl. Eragasse 2)

Übernahme: ab sofort möglich

**Kaufpreis Wohnung: € 220.000,00 samt Tiefgaragenplatz zzgl. Kaufnebenkosten**

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

## Kontaktdaten:

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





**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

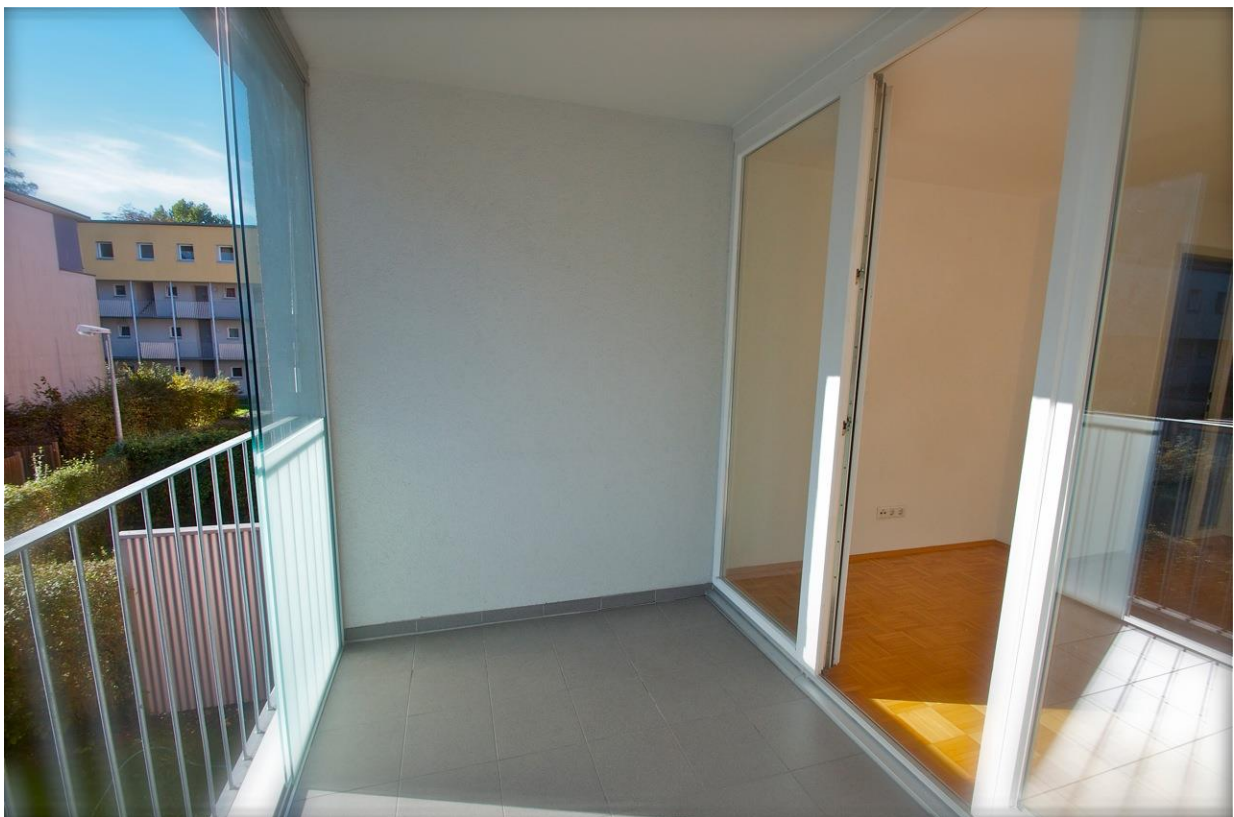




**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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





**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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





**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

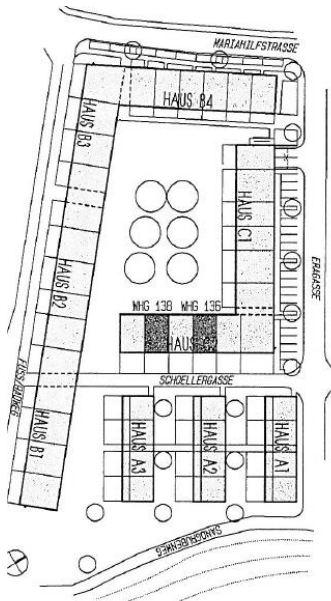




**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

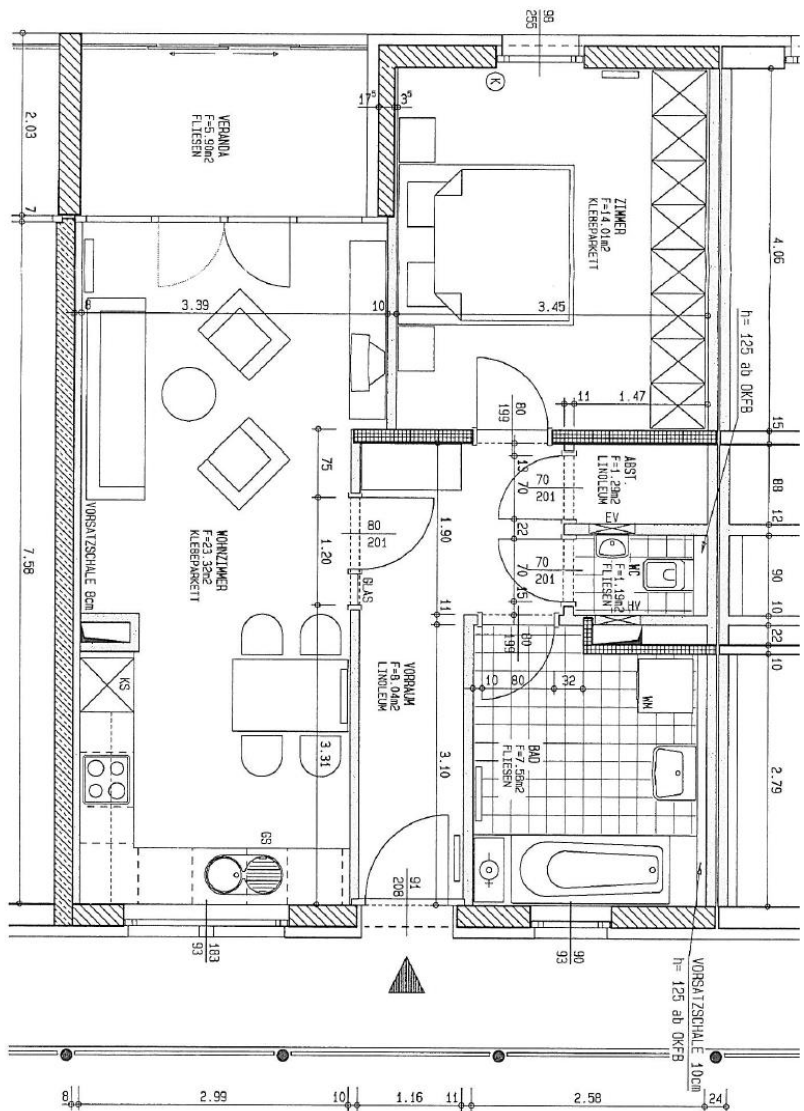


EV = Elektrische Unterverteiler  
HV = Heizung Unterverteiler  
⊗ = Fenster mit Jalousien - Kuppelstiege

<b>WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ</b>		<b>SCHÖLLER IMMOBILIEN ÜBETREIBUNGS GMBH</b>	
BRÄUER	6900 BREGENZ MARIAHILFSTRASSE 29 POSTFACH 385 TELEFON 05574/609-0 FAX -304	GERBERSTRASSE 6	TEL. 05574/48179
BAUHER	6900 BREGENZ GERHARD HOERBÜGGER	ERNEUWALDSTRASSE 8	TEL. 05574/42845
BAUVERW.	6900 BREGENZ DIPL.-ING. HELMUT KREISS	BRUNNENSTRASSE 21	TEL. 05574/47334
BAUVERW.	6900 BREGENZ ARCH.DIPL.-ING. NORBERT SCHWELTZER	HOFSTEGSTRASSE 4	6923 LAUTERACH TELEFON 05574/8888 FAX 05574/79108
BAUVERW.	6900 BREGENZ H.R. SCHENKER		
BAUVERW.		2 ZIMMER	1,06
BAUVERW.		WF	61,38 m <sup>2</sup>
BEZ./VERH.	n.n.	BEWÄSSER.	
PLANVERSS.	A 1	DI. 021/c/1362	MASSSTAB 1 : 50
			DA 11 1006

**Kontaktdaten:**

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





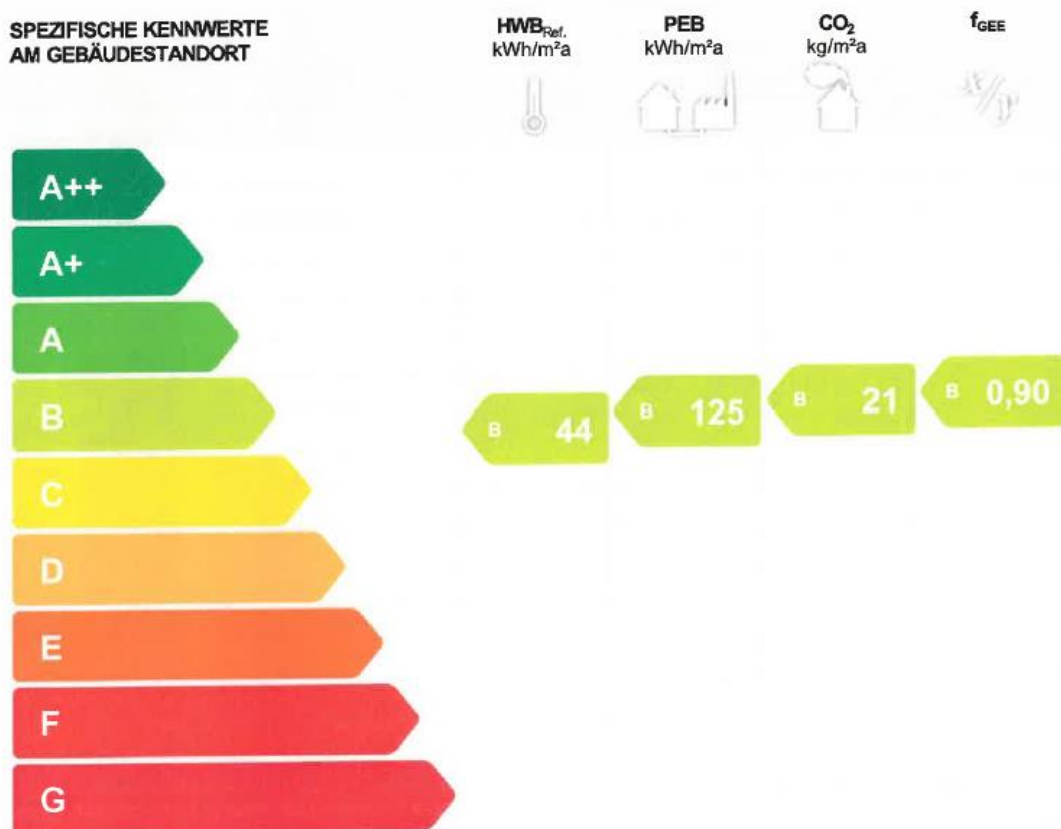
# Energieausweis für Wohngebäude Nr. 86011-1

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



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

## SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HWB<sub>Ref.</sub>:** 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 raumluftechnischer 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 Benutzerverhaltens – 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.

**CO<sub>2</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

### Kontaktdaten:

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

Ansprechperson:  
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 darauf hin, dass wir als Maklerunternehmen mit dem Verkäufer in einer langjährigen Geschäftsbeziehung stehen. Somit besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und Schmid & Romagna Immobilien GmbH