

8-Zimmer-Garten-Wohnung – Top 9 mit schönem Kachelofen | EG + 1.OG ca. 205 m²

Hauptwohnsitz und/oder Zweitwohnsitz möglich
Garten ca. 169 m² | Terrasse ca. 54–56 m² | Balkon ca. 10 m²

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität: Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet ca. **205 m² Wohnnutzfläche** sowie einen **privaten Garten**, eine **großzügige Terrasse** und einen **Balkon** zur alleinigen Nutzung. Das Objekt vermittelt das Ambiente eines Einfamilienhauses und ist in eine gepflegte Hausanlage mit **2 Gebäudeteilen** und insgesamt **11 Wohneinheiten** eingebettet.

Der Gebäudeteil (**ursprüngl. Baujahr 1820**) wurde **2018 umfassend/komplett saniert** (u. a. Fassade, Fenster, Dach ...). Der zweite Gebäudeteil stammt aus dem Jahr **1984** und wurde **teilsaniert**.

Highlights

- Historischer Gebäudeteil (1820) **komplett saniert 2018** (u. a. Fassade, Fenster, Dach ...)
- **Ca. 205 m² Wohnnutzfläche** – Maisonette auf zwei Ebenen
- **8 Zimmer**, 2 Badezimmer, Waschküche/Abstellraum sowie zusätzlicher Ankleide-/Abstellraum
 - Wäscheabwurf 1.OG zu EG Waschraum
 - Zentrale Staubsauer-Anlage mit Auffangkübel im Keller
 - elektrische Jalousien in der Wohnung (Ausnahme Fenstertür Küche)
 - Fliegengitter bei nahezu allen Fenstern
- **Holz-Grundofen und Kachelofen mit Wasserführung** (Heizung und Warmwasseraufbereitung möglich)
- **Zuschaltbare Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe) – neu eingebaut 01–02/2026**
- Thermische Solaranlage zur Unterstützung von Warmwasserbereitung und Raumheizung
- **Privater Garten (ca. 169 m²)**, große Terrasse (**ca. 54–56 m²**) und Balkon (**ca. 7 m²**) zur alleinigen Nutzung
- Ruhige Lage in Langen bei Bregenz – ca. 1 km ins Ortszentrum, gute Anbindung Richtung Bregenz/Bodensee

Energiekennzahlen laut gültigem Energieausweis

- **HWB: B 43 kWh/m²a**

- **fGEE: A+ 0,69**
-

Heizsystem / Betriebskosten (wichtige Hinweise)

Die Wohnung bietet zwei Heizmöglichkeiten:

1) Holz-Grundofen mit Wasserführung (Hauptsystem)

Geeignet für die **gesamte Beheizung von Top 9** und/oder die **Warmwasseraufbereitung**. Die erzeugte Wärme wird in einen Energiespeicher eingespeist und kann die Heizkörper versorgen.

2) Zuschaltbare Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe | neu eingebaut 01–02/2026)

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die **Zentralheizung im Haus (Gebäudeteil 1)** zuzuschalten. Die **Luft-Wärmepumpe wurde neu eingebaut (01–02/2026)** und kann als alternative oder ergänzende Heizvariante genutzt werden.

Diese Option ist **nicht Bestandteil der Betriebskosteneinschätzung für die Zukunft**, da die **Hausverwaltung erst ab 2026 aktiv** ist und die Kostenstruktur bzw. Verrechnung ab diesem Zeitpunkt neu geregelt werden kann.

Hinweis Betriebskosten:

Die angeführten Betriebskosten bzw. die zugrunde liegende Betriebskosteneinschätzung stellen **lediglich eine Annahme auf Basis der von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen** dar. Die tatsächlichen Kosten können je nach Nutzungsverhalten, Energiepreisentwicklung und Verbrauch abweichen.

Raumaufteilung – Erdgeschoss

- Eingang / Windfang: **ca. 9,00 m²**
- Gangbereich (mit Befeuerung Kachelofen) & Stiegenaufgang OG: **ca. 17,16 m²**
- Wohn-Küche mit Zugang zur Terrasse: **ca. 23,47 m²**
- Wohnraum (mit Kachelofen): **ca. 15,65 m²**
- Wohnraum (Klavierzimmer): **ca. 14,89 m²**
- Wohnraum: **ca. 12,07 m²**
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster: **ca. 5,57 m²**
- Waschküche / Abstellraum: **ca. 14,36 m²**

Raumaufteilung – Obergeschoss

- Gangbereich (mit Einbaukasten / Wandbereich): **ca. 11,11 m²**
- Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 11,38 m²**
- Zimmer mit Balkonzugang: **ca. 17,93 m²**
- Zimmer: **ca. 14,10 m²**
- Zimmer: **ca. 15,08 m²**
- Zimmer: **ca. 12,90 m²**
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Glasbausteinfenster sowie Abstellraum/Ankleide: **ca. 14,36 m²**

Keller

Natursteinkeller im ursprünglichen Zustand, Rohboden, geeignet für Lagerung.
Warmwasser-Boiler für Top 9 vorhanden.

- Kellerfläche: **ca. 80,00 m²**

Außenbereich (zur alleinigen Nutzung)

- Terrasse: **ca. 54–56 m²**
 - Gartenfläche: **ca. 169,00 m²**
 - Balkon: **ca. 10 m²**
 - befestigter Vorplatz: **ca. 65 m²**
-