



Moderne und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Bodensee-Nähe

Objekt: 1583 • Ranspergstraße 8 • 6900 Bregenz



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1583
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top WF7
Wohnfläche	51,80 m ²
Kellerfläche	5,28 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	10,30 m ²
Heizungsart	Wärmepumpe, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Fahrradraum	Ja
Beziehbar	01.01.2026
Baujahr	2015
Zustand	Neuwertig
HWB	28 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	226,00€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	311.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

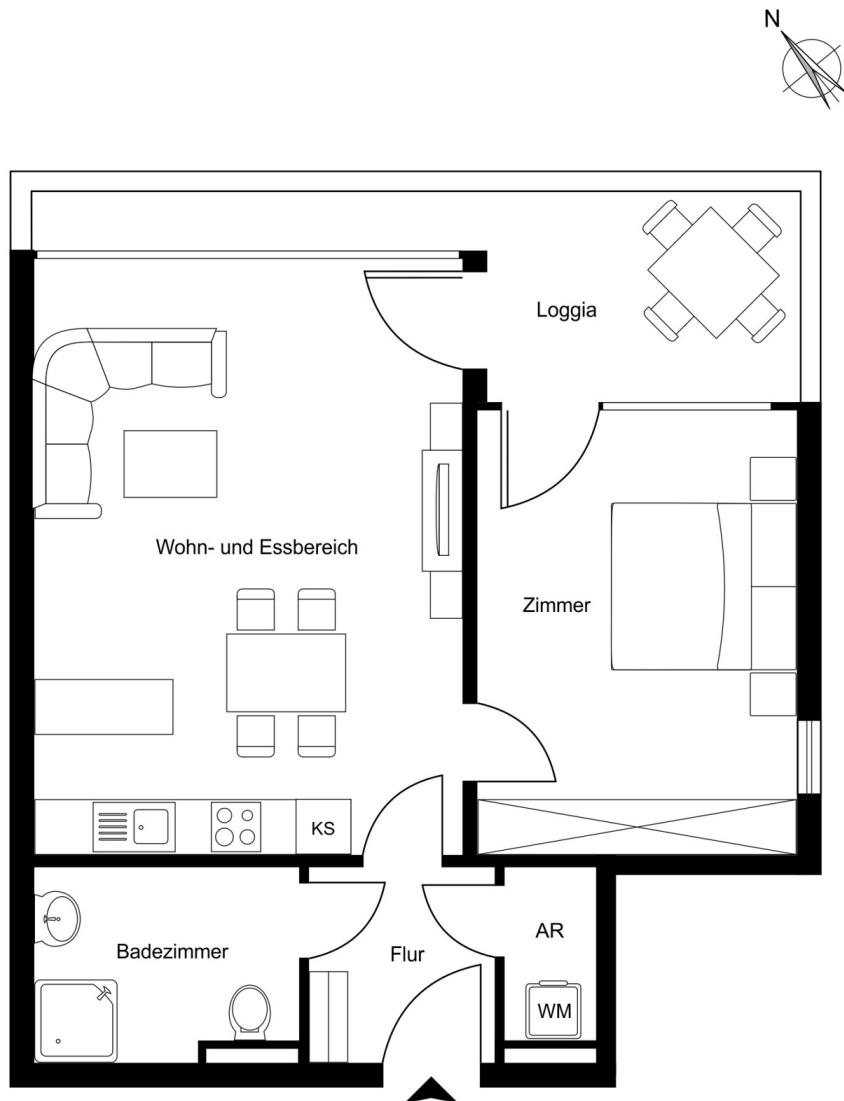
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bregenz auf dem ehemaligen Maggi-Areal, nur wenige Gehminuten vom Bodensee, der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Restaurants und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an den Citytunnel ist auch der Autobahnanschluss in kürzester Zeit erreichbar.

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage von Bregenz. Der Bodensee und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Die Wohnfläche beträgt ca. 52 m² und teilt sich in einen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche und WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer bieten Zugang zum nordseitig ausgerichteten Balkon, der im Sommer ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ein Kellerabteil mit Elektroanschluss ist vorhanden.

Das 2015 errichtete Gebäude verfügt über eine moderne Bauweise und wird über eine zentrale Erdwärmepumpe mit Solaranlage beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Zur Ausstattung der Wohnung zählen Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich, Fliesen im Bad und Abstellraum, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie außenliegender Sonnenschutz.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Balkon



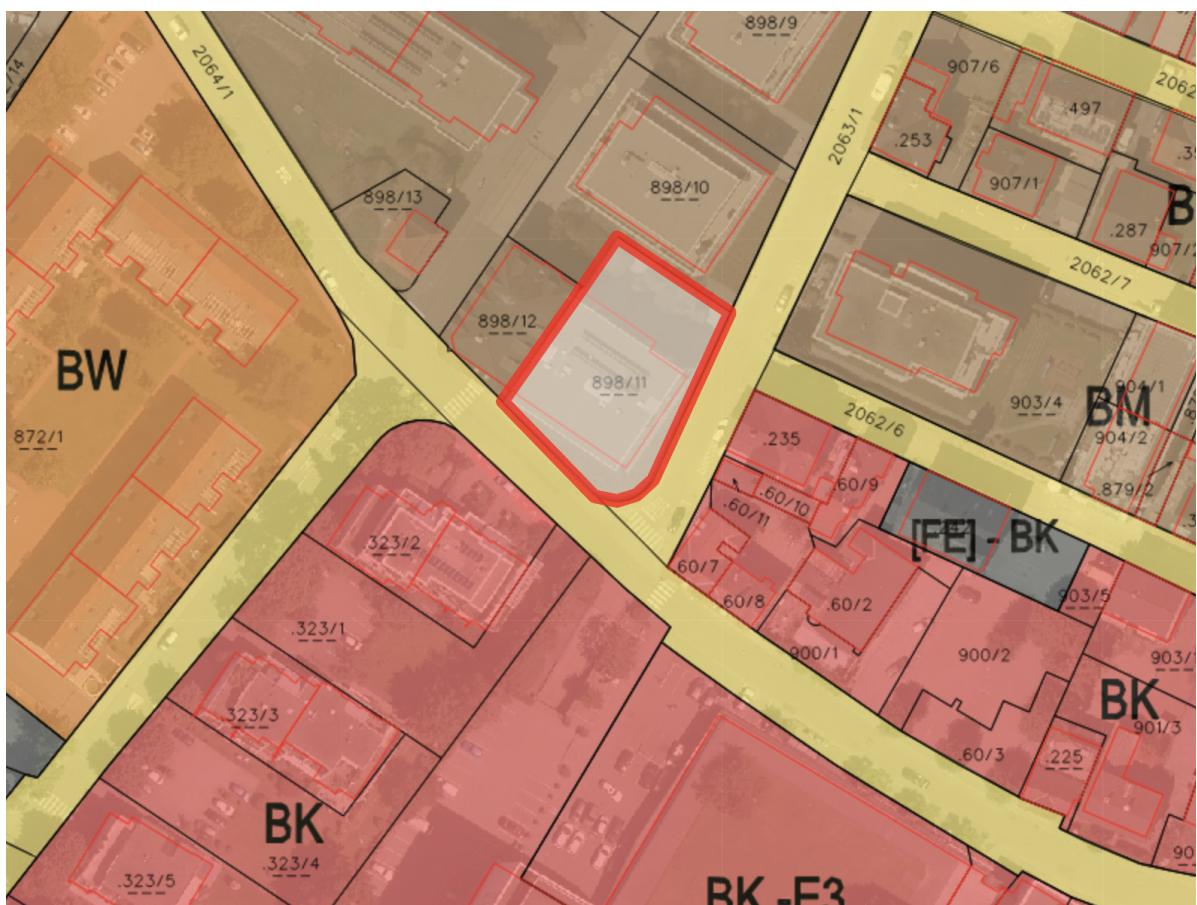
Hausansicht



Hausansicht

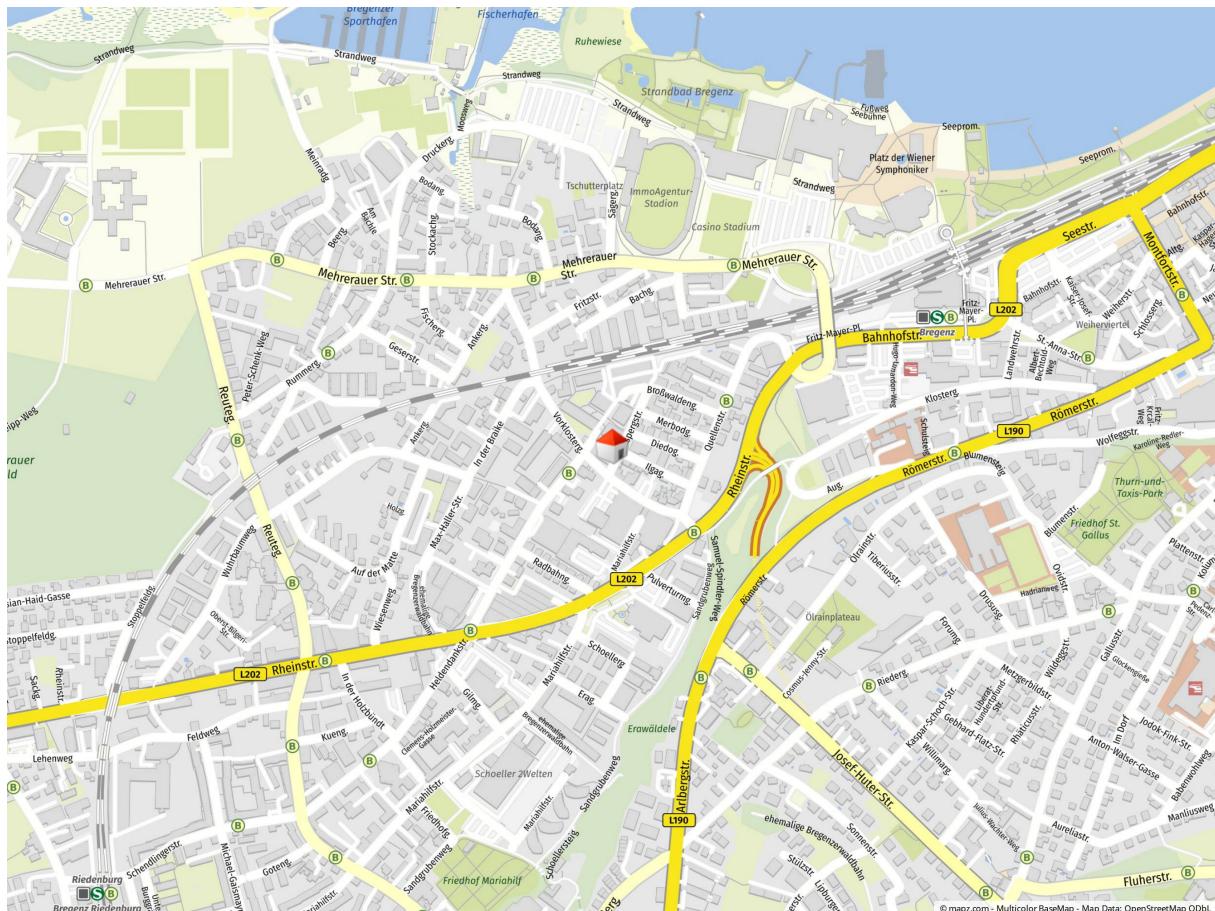


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geoyer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,13 km
Dist. Volksschule (km)	0,71 km
Dist. Mittelschule (km)	6,94 km
Dist. Autobahn (km)	0,23 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,1 km
Dist. Bahnhof (km)	0,65 km
Dist. Bus(km)	0,1 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.