

Wohnen in Seenähe – Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objekt: 1668 • Zanderstraße 2 • 6900 Bregenz



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1668
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W14
Wohnfläche	71,77 m ²
Kellerfläche	2,53 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	7,44 m ²
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	01.09.2026
Baujahr	1979
HWB	80 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	348,03€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	315.000€ zzgl. TG-Platz

Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen



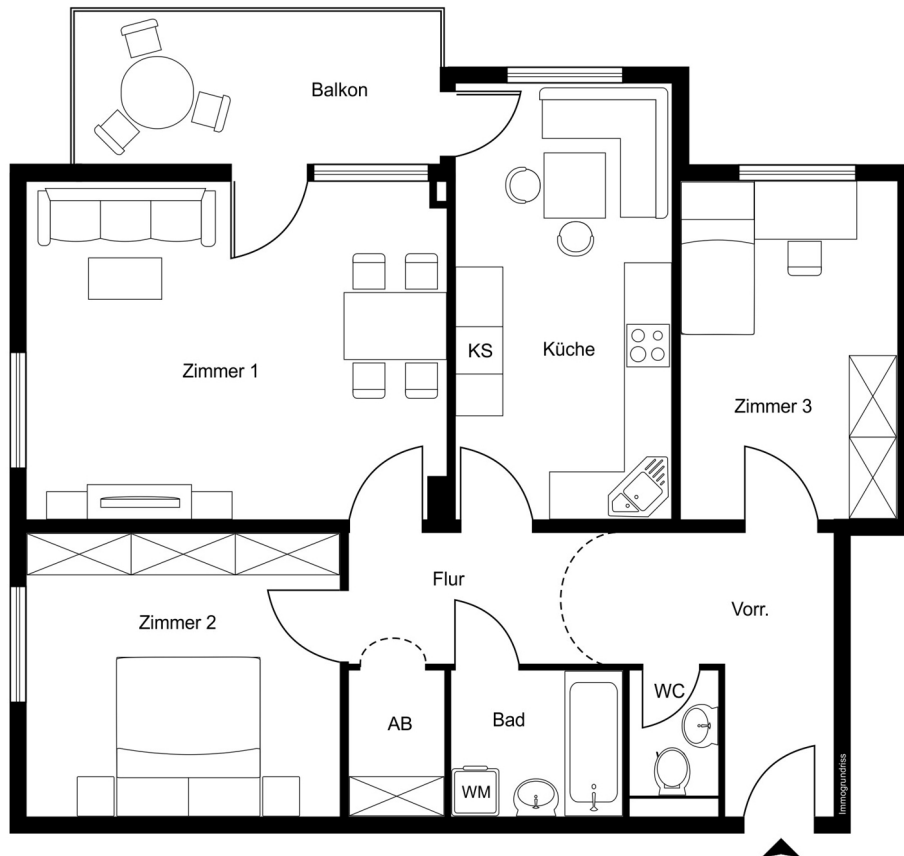
Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich

Mobil: +43 664 53 73 005

m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer sehr guten Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Bregenzer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bodensee, der in wenigen Minuten erreichbar ist und vielfältige Freizeit-, Erholungsmöglichkeiten und sportlichen Betätigung bietet.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Die Lage eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit den Vorzügen einer zentralen und gut erschlossenen Wohnadresse verbinden möchten.

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Sackgassenlage überzeugt durch ihre attraktive Lage nur wenige Schritte vom See entfernt und bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Der durchdachte Grundriss umfasst zwei Schlafzimmer, einen hellen Wohnbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten – das Badezimmer wurde im Jahr 2019 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand.

Auch die Wohnanlage befindet sich dank umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Zustand: Im Jahr 2021 wurden die Fassade, die Balkone sowie das Flachdach umfassend erneuert. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit schönem Grünblick, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die unmittelbare Nähe zum See bietet einen hohen Freizeitwert und ermöglicht zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustüre. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegter Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung und attraktiver Umgebung macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer und Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



Abstellkammer



Badezimmer



Vorraum



Vorraum



Balkon



Balkon



Aussicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



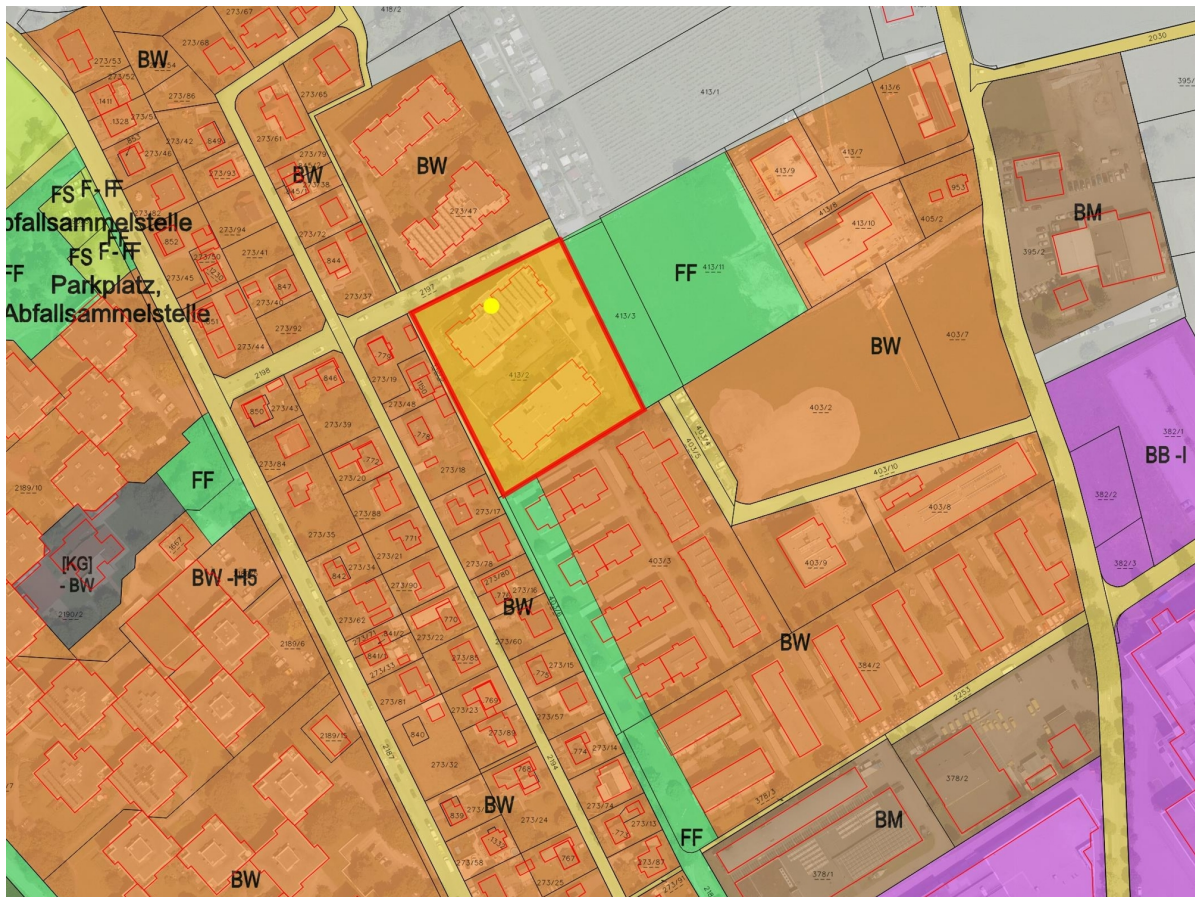
Luftansicht



Luftansicht

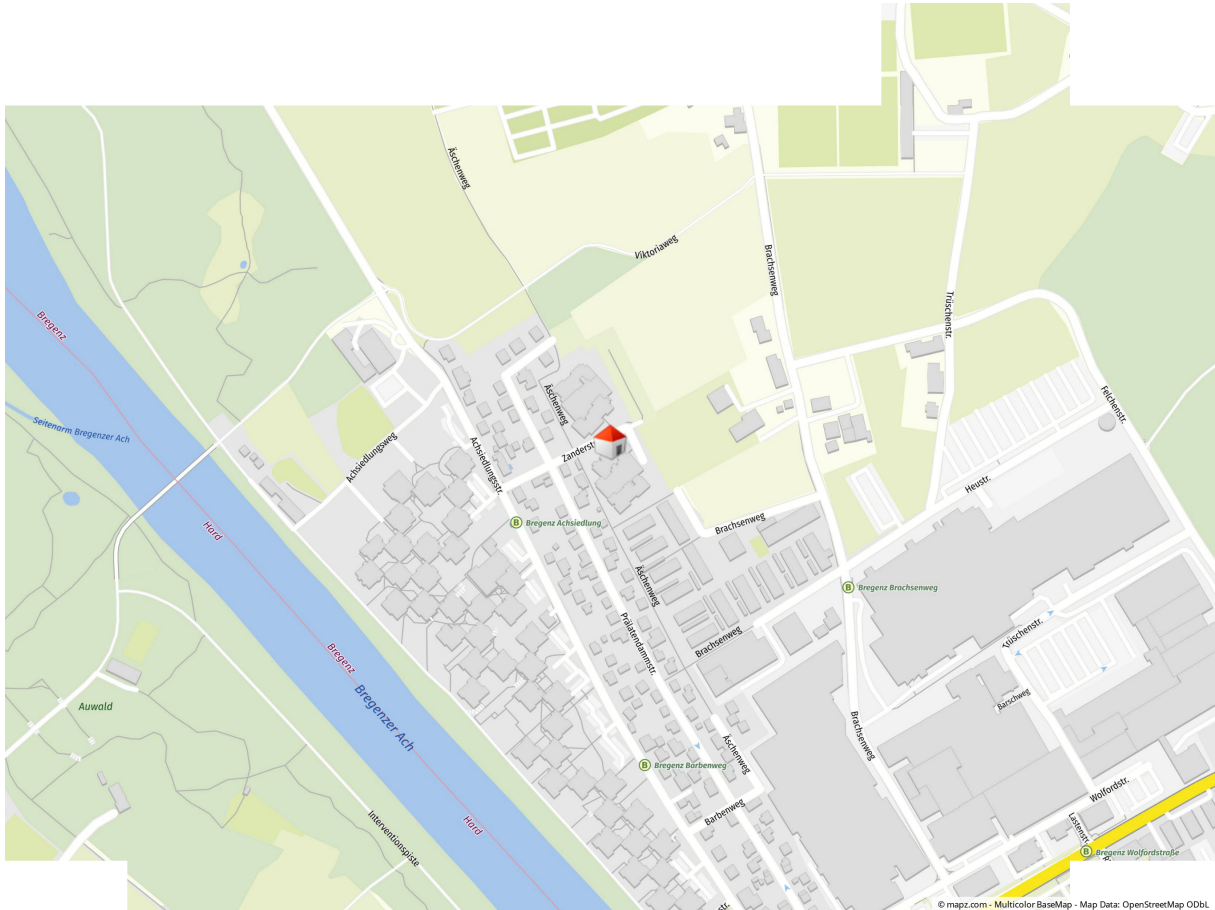


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,2 km
Dist. Volksschule (km)	0,84 km
Dist. Mittelschule (km)	6,49 km
Dist. Autobahn (km)	2,06 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	2,83 km
Dist. Bahnhof (km)	1,16 km
Dist. Bus(km)	2,11 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.