

UND TÄGLICH GRÜSST DAS GLITZERN DES BODENSEES

NEUWERTIGE 3 ZIMMERWOHNUNG MIT UNVERBAUBARER SEESICHT

ADRESSE: SEESCHANZE 2A, 6911 LOCHAU, W33



- ✓ WOHNFLÄCHE CA. 85,20 M²
- ✓ TERRASSE/LOGGIA CA. 10,60 M²
- ✓ 2.OBERGESCHOSS
- ✓ TRAUMHAFTE UNVERBAUBARE AUSSICHT AUF
 - BODENSEE
 - LINDAU
 - BREGENZER BUCHT

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

In einer schönen Wohnanlage zwischen Bregenz und Lochau, zwischen Bodensee und Pfänder, zwischen Natur und städtischem Flair wird diese 3-Zimmer Wohnung verkauft.

Am auslaufenden Pfänderhang, in direkter Nähe zum Bodensee-Ufer hat man einen einzigartigen und wundervollen Blick auf den Bodensee. Der Standort bietet Mobilität in vielen Facetten. Diese ist durch Fuß- und Radwege, durch eine Bushaltestelle sowie durch die Autobahnanschlüsse Bregenz und Lochau/Hörbranz gewährleistet. Die Wohnung in exklusiver Lage zeichnet sich auch durch die Nähe zu Deutschland, der Schweiz und zu Liechtenstein aus.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS:

- ✓ Heizung: Erdwärme mittels Fußbodenheizung
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen und Parkettboden
- ✓ Einbauküche: neuwertig vorhanden
- ✓ kontrollierte Be- und Entlüftung
- ✓ Lift vorhanden
- ✓ barrierefrei und Rollstuhlgerecht

ECKDATEN:

Geschoss:	2.Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 85,20 m ² Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	ein Tiefgaragenplatz inkludiert
Keller:	ca. 8,11 m ²
Terrasse/Loggia:	ca. 10,60 m ²
Erstbezug:	2022
Betriebskosten- vorschreibung 2026:	€ 330,47 brutto inkl. Reparaturfonds und Parkplatz (Rep.Fonds/Monat € 86,36)
Rep.-fond Wohnungen:	€ 48.945,90 - Stand 31.12.2025
Rep.-fond Allgemein:	€ 17.391,46 - Stand 31.12.2025
Rep.-fond Tiefgarage:	€ 30.754,66 - Stand 31.12.2025
Übernahme:	ab Juli 2026
Energieausweisdaten:	HWB: 27 (B), fGEE: 0,74 (A)

Kaufpreis: € 799.000,00 inklusive Parkplatz zzgl. Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten:	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@srimmo.at | www.srimmo.at

FOTORUNDGANG:



Kontaktdaten:

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



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

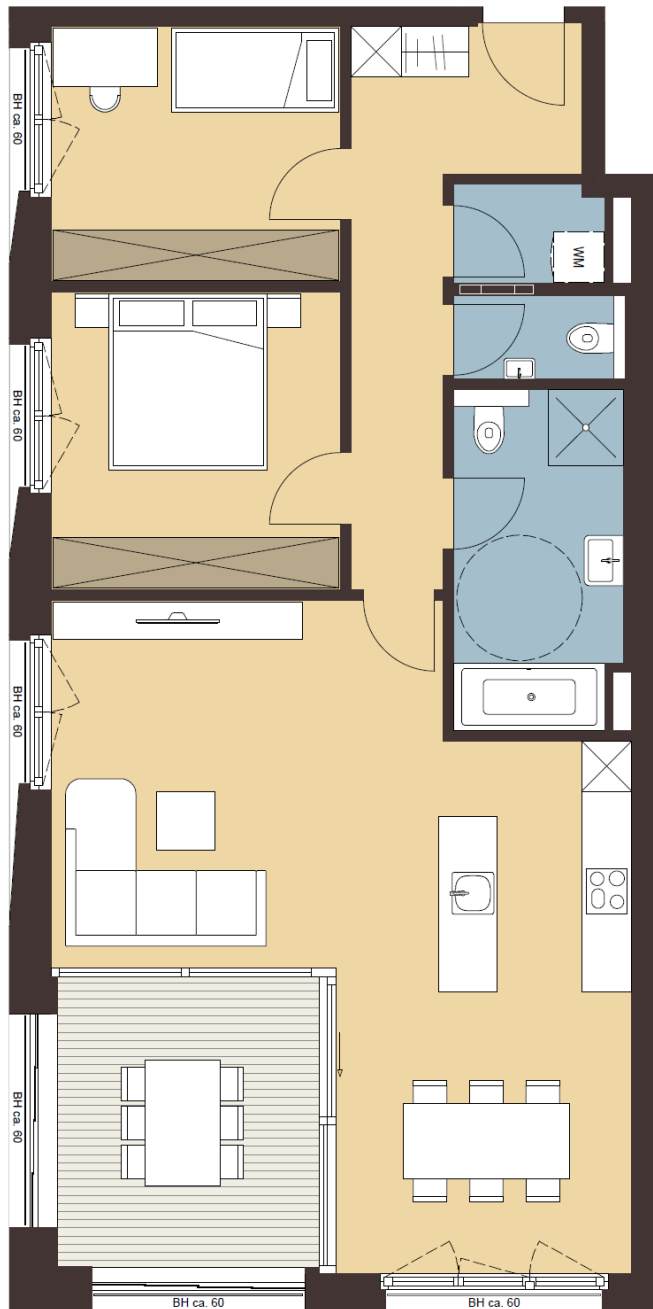


Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

GRUNDRISS:



Seeblick Bauträger GmbH - Johann-Schortle-Straße 1 - A-6923 Lauterbach - www.seeblick-wohnen.at
 Kontakt: Elisabeth Bau Schmid - T +43 5974 4050 - info@romagna.com HR Wohnbau GmbH - T +43 5974 5850 - wohnbau@r-gruppe.at

SEEBLICK
 wohnen wie urlaub



Lochau Seeblick

Symbolbild

Haus B Top 33

3-Zimmerwohnung 0G 02

Wohnen Kochen Essen 40,1 m²

Schlafen 12,3 m²

Zimmer 10,5 m²

Bad 7,9 m²

WC 1,9 m²

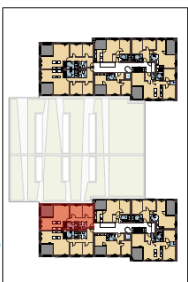
Abstellraum 2,1 m²

Gang/Garderobe 10,4 m²

Gesamtfläche 85,2 m²

Terrasse 10,6 m²

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailierung vorzustellen. Flächenangaben sind Richtwerte!



Maßstab: 1:50



Ein geschütztes
 ImmoVermittlungsrecht



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.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.: 05574/20850
www.srimmo.at

Ansprechperson:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenvermietung 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 Mietvertrag.
§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 auf ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zwischen der Schmid & Romagna Immobilien
GmbH und dem Verkäufer hin!

Kontaktdaten:

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