AMTURM

LEBEN IM ZENTRUM
VON BREGENZ

DACHGESCHOSS-MAISONETTE · HAUS 5

TOP 34

4 Zimmer · 139,90 m² · zwei Ebenen



HERBERT-REYL-GASSE 5 · 6900 BREGENZ

AMTURM

LEBEN IM ZENTRUM
VON BREGENZ



Die Dachlandschaft der Wohnanlage

TOP 34 · AUF EINEN BLICK

Wohnen auf zwei Ebenen.

Ganz oben in Haus 5 liegt diese Maisonette mit 139,90 m² Wohnnutzfläche – Dachgeschoss und ausgebaute Galerie, verbunden durch eine eigene Stiege.

Im Dachgeschoss liegen eine 21,7 m² große Wohnküche mit Loggia nach Norden, zwei Zimmer mit 19,8 und 15,6 m² – eines davon mit Balkon nach Süden –, ein großzügiger Vorraum, ein Bad mit Badewanne, ein separates WC und zwei Abstellräume.

Über die interne Stiege erreicht man die Galerie mit zwei weiteren Zimmern unter dem Dach. Mit zusätzlichen Dachflächenfenstern lässt sich die Wohnung deutlich heller gestalten – unser Vorschlag dazu auf Seite 10.

DAS SPRICHT FÜR DIESE WOHNUNG

- Rund 140 m² auf zwei Ebenen – viel Platz für Familien
- Vier Zimmer plus Wohnküche
- Loggia nach Norden und Balkon nach Süden
- Zwei Abstellräume, Bad und WC getrennt
- Potenzial: mehr Tageslicht durch neue Dachflächenfenster
- Aufzug im Haus

WOHNNUTZFLÄCHE
139,90 m² DG + Galerie

ZIMMER
4 + Wohnküche

LAGE IM HAUS
Dachgeschoss Haus 5 · Galerie

LOGGIA + BALKON
11,39 m² Nord + Süd

KELLERABTEIL
ja

AUFZUG
ja

TIEFGARAGENPLATZ
optional

HEIZWÄRMEBEDARF
57,97 kWh/m²a · C

FGEE
1,18 Klasse C

ÜBERGABE
ab 01/2027 derzeit vermietet



BREGENZ ERKLÄRT

Die Stadt am See.

Bregenz ist die Landeshauptstadt Vorarlbergs – direkt am Bodensee gelegen, eingerahmt vom Pfänder, von Wanderwegen und einem dichten Radwegenetz.

Die Geschichte der Stadt reicht bis in die Römerzeit zurück. In der Oberstadt rund um den Martinsturm ist das mittelalterliche Bregenz bis heute erhalten – und liegt vom AM TURM nur wenige Schritte entfernt.

Weit über die Region hinaus bekannt sind die Bregenzer Festspiele mit der größten Seebühne der Welt und das Kunsthaus Bregenz. Konzerte, Wochenmärkte und Festivals füllen das ganze Jahr. Gleichzeitig ist Bregenz Arbeitsort für rund 18.300 Menschen und Knotenpunkt der Vier-Länder-Region Österreich, Deutschland, Schweiz und Liechtenstein.

Was das im Alltag bedeutet: morgens Kaffee am Kornmarkt, mittags kurze Wege, abends ein Sprung in den See – oder mit der Pfänderbahn hinauf über die Stadt.

BREGENZ IN ZAHLEN

EINWOHNER
rund 29.500

FLÄCHE
29,5 km²

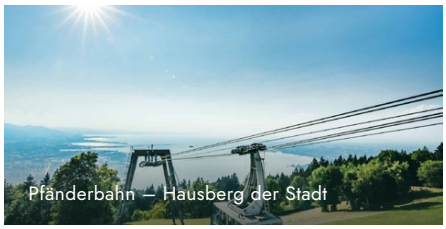
SEEHÖHE
rund 400 m

BREGENZER FESTSPIELE
über 200.000 Gäste pro Saison

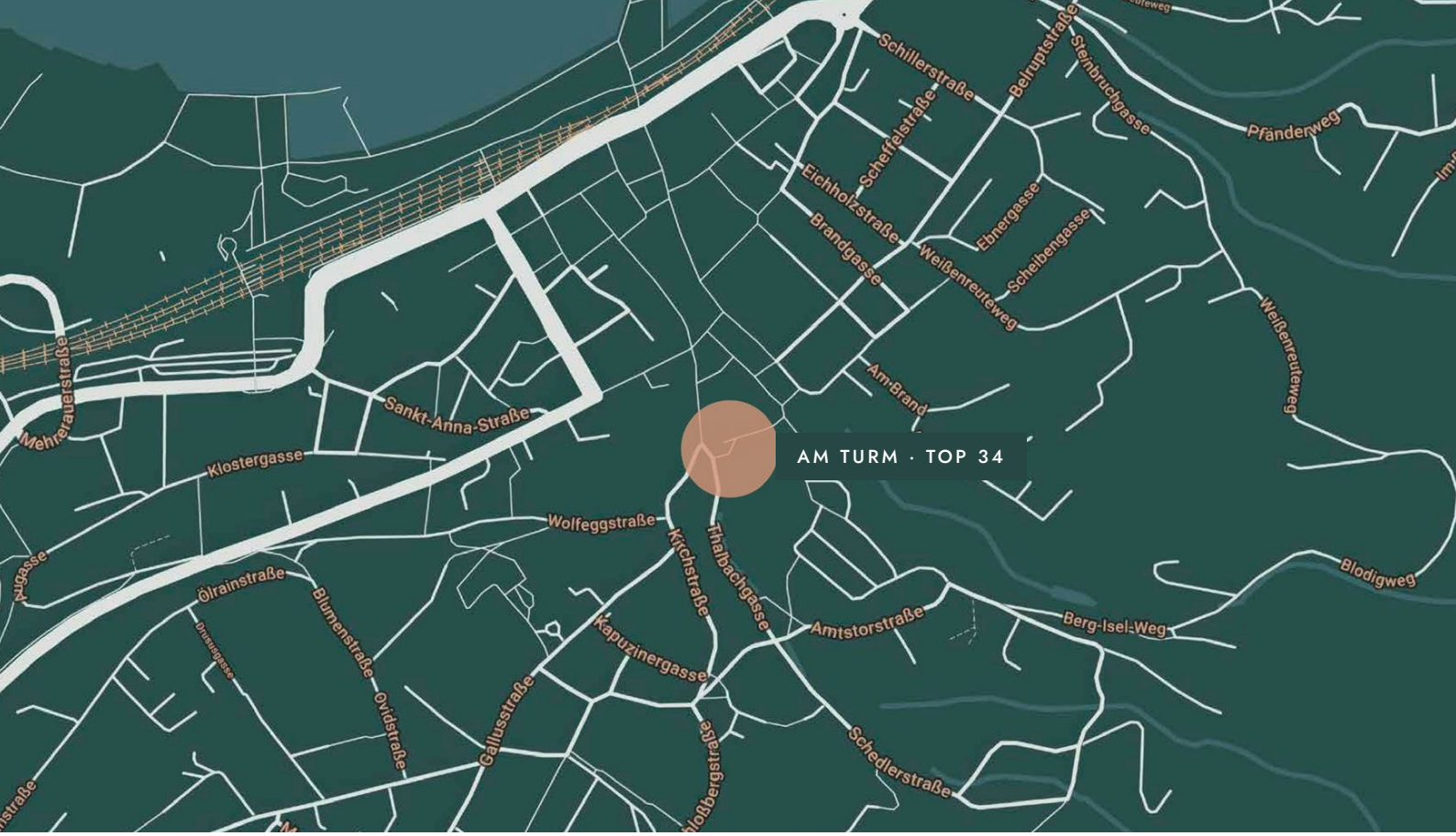
RADWEGENETZ AM BODENSEE
268 km



Seebühne der Bregenzer Festspiele



Pfänderbahn – Hausberg der Stadt



STANDORT & LAGE

Mitten in der Stadt, mitten im Grünen.

Die Herbert-Reyl-Gasse liegt zwischen Alt- und Neustadt, direkt am Fuß der historischen Oberstadt.

Nach Süden öffnet sich eine große Grünfläche – ruhig und unverbaut, aber nur wenige Gehminuten von Fußgängerzone, Cafés und Wochenmärkten entfernt. Bahnhof, Hafen und Seepromenade erreichen Sie zu Fuß, die Autobahn in rund zehn Minuten.

Für Pendler liegt Bregenz ideal: Lindau, St. Gallen und das Rheintal sind nah, die Flughäfen Altenrhein, Friedrichshafen und Zürich gut erreichbar.

ZU FUSS	
Bushaltestellen Leutbühel, Montfortstraße	2–5 Min.
Fußgängerzone / Leutbühel	4 Min.
Kornmarkt, Wochenmarkt	6 Min.
Pfänderbahn Talstation	6 Min.
Bahnhof Bregenz Hafen	7 Min.
Kunsthaus Bregenz	7 Min.
Hafen & Seepromenade	9 Min.
Bregenz Hauptbahnhof	10 Min.
Festspielhaus & Seebühne	15 Min.

MIT RAD & AUTO	
Strandbad & Pipeline (Rad)	6 Min.
Autobahn A14	10 Min.
Lindau (D)	15 Min.
Flughafen Altenrhein (CH)	25 Min.
Flughafen Friedrichshafen (D)	40 Min.

Gerundete Circa-Angaben, abhängig von Route und Verkehr.



Südansicht der Wohnanlage mit Garten – im Hintergrund der Bodensee

DIE WOHNANLAGE

Drei Häuser, ein Garten.

AM TURM umfasst drei Häuser mit 34 Wohnungen und einem Geschäftslokal – mit Blick auf den Martinsturm und viel Grün vor der Haustür.

Jedes Haus hat ein eigenes Stiegenhaus mit Aufzug. Die hauseigene Tiefgarage bietet 48 Stellplätze. Auf der Südseite liegt der gemeinsame Garten mit Spielplatz, dahinter steigt das Gelände grün zur Oberstadt an.

TOP 34 liegt im Dachgeschoss und in der Galerie von Haus 5, Herbert-Reyl-Gasse 5.

FAKTEN

- 3 Häuser
- 34 Wohnungen
- Aufzug in jedem Haus
- Tiefgarage · 48 Plätze
- Garten mit Spielplatz
- Kellerabteile
- Heizung erneuert 2011
- Fenster erneuert 2018/19

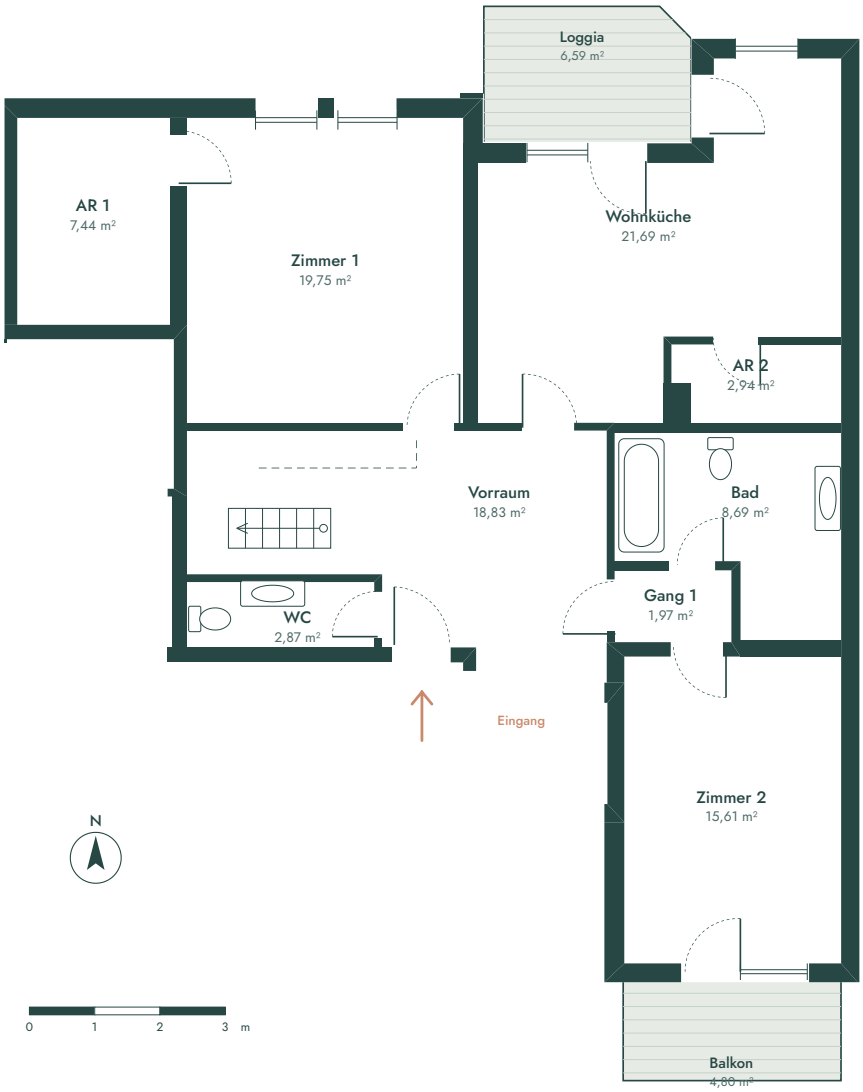


Blick nach Süden zur Oberstadt

GRUNDRISS

TOP 34

Dachgeschoss · Haus 5



Zimmer 1	**19,75 m²**
Zimmer 2	**15,61 m²**
Wohnküche	**21,69 m²**
Vorraum	**18,83 m²**
Bad	**8,69 m²**
WC	**2,87 m²**
Gang 1	**1,97 m²**
Abstellraum 1	**7,44 m²**

Abstellraum 2	**2,94 m²**
Loggia	**6,59 m²**
Galerie: Zimmer 3	**22,04 m²**
Galerie: Zimmer 4	**8,85 m²**
Galerie: Gang 2	**2,63 m²**
Wohnnutzfläche	**139,90 m²**
Balkon	**4,80 m²**

Balkon nicht in der Wohnnutzfläche enthalten. Galerie mit Dachschrägen, siehe Seite 9. Kellerabteil: abzuklären.

Flächen laut Nutzwertgutachten NW0783.24 vom 13.03.2025. Darstellung schematisch, nicht als Grundlage für Bestellungen geeignet. Abstellraum 1 ist nur über Zimmer 1 erreichbar.

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Raum für Ideen.



WOHNEN ALS FAMILIE ODER PAAR

- Wohnküche mit Esstisch für sechs Personen
- Zimmer 1 als Wohnzimmer mit Sofa und TV
- Zimmer 2 als Schlafzimmer mit Balkon nach Süden
- Galerie mit Gäste- oder Arbeitszimmer
- Loggia und Balkon mit Sitzplatz

Möblierungsvorschlag – nicht im Kaufpreis enthalten. Lage der Küche schematisch.

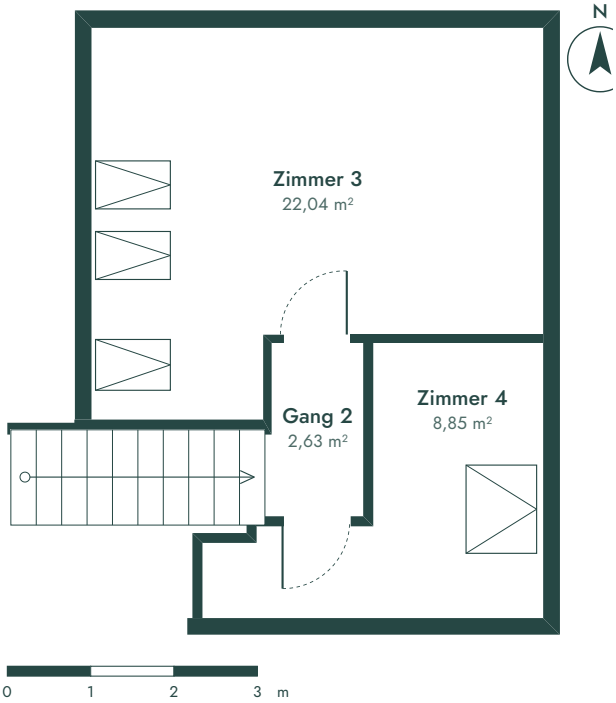
Möbel maßstäblich eingezeichnet. Sanitärobjekte laut Bestandsplan. Dachschrägen sind nicht dargestellt.

DIE GALERIE

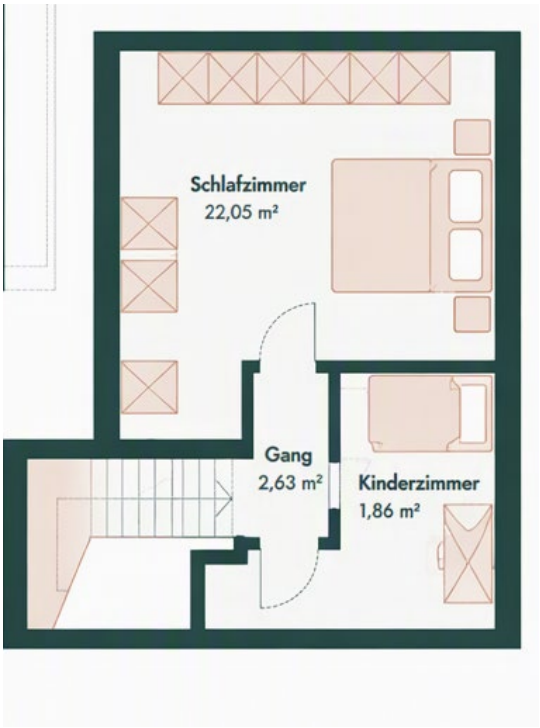
Ein Stockwerk mehr.

Eine eigene Stiege im Vorraum führt hinauf in die ausgebaute Galerie. Hier liegen ein großes Zimmer mit 22 m² und ein zweites Zimmer mit knapp 9 m², verbunden über einen kleinen Gang.

Die Galerie liegt unter dem Dach: Dachschrägen und vier vorhandene Dachflächenfenster prägen die Räume. Im Nutzwertgutachten ist die Galerie deshalb mit halber Gewichtung angesetzt.



BESTAND MIT FLÄCHEN



MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

NUTZUNGSIDEEN

- Schlaf- oder Gästezimmer
- Kinder- und Spielebene
- Ruhiges Arbeitszimmer
- Hobby- und Stauraum

FLÄCHEN GALERIE

Zimmer 3	22,04 m²
Zimmer 4	8,85 m²
Gang 2	2,63 m²
Galerie gesamt	**33,52 m²**

LEGENDE

Dachfenster (Bestand)

Stiege zum Dachgeschoss

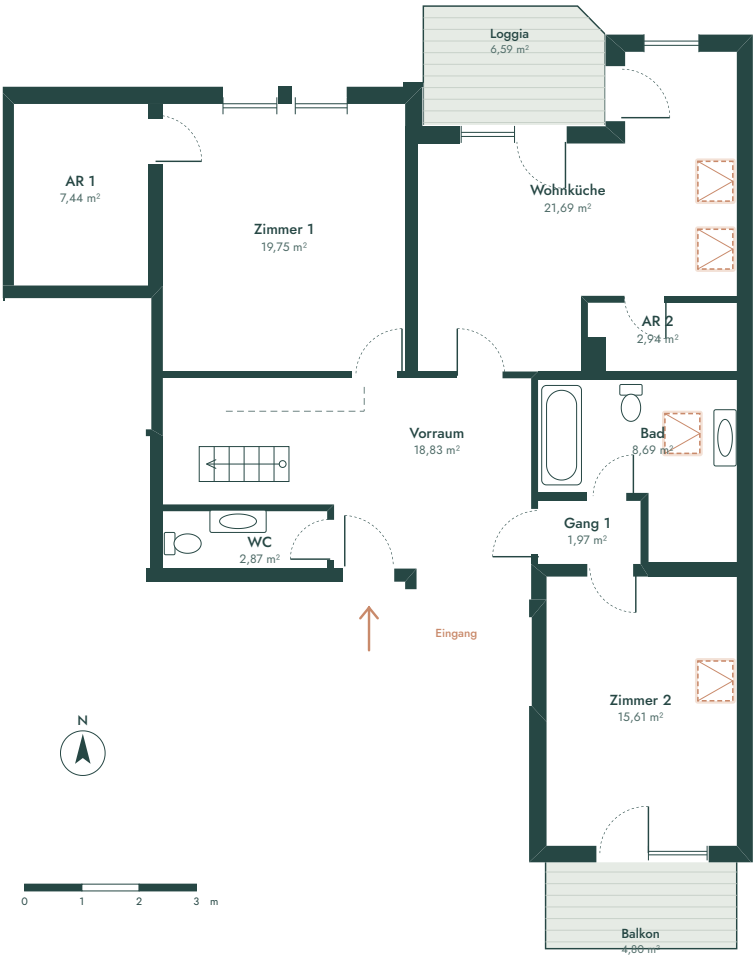
Galerie: Flächen laut Nutzwertgutachten, Dachschrägen nicht dargestellt. Darstellung schematisch.

MEHR LICHT

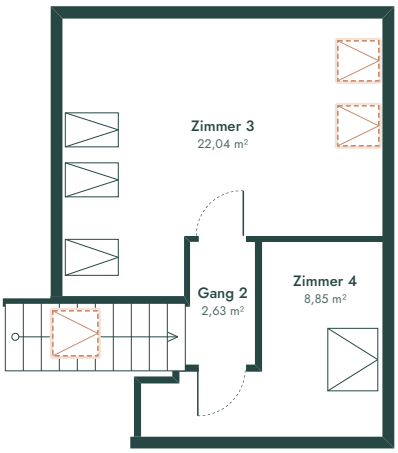
Vorschlag: neue Dachflächenfenster.

Die Wohnung bietet viel Fläche, einige Räume erhalten heute aber wenig Tageslicht. Mit zusätzlichen Dachflächenfenstern lassen sich die wichtigsten Räume deutlich heller machen. Der Vorschlag zeigt eine mögliche Anordnung.

DACHGESCHOSS



GALERIE



LEGENDE

Bestand

Vorschlag neu

ORIENTIERUNG

Norden: Wohnküche, Zimmer 1, Loggia
Süden: Zimmer 2 mit Balkon

VORGESCHLAGENE DACHFLÄCHENFENSTER

- Wohnküche: zwei Fenster zur Ostseite
- Bad: ein Fenster – Tageslicht und natürliche Lüftung
- Zimmer 2: ein zusätzliches Fenster zur Ostseite
- Galerie, Zimmer 3: zwei Fenster zur Ostseite – Licht von beiden Seiten
- Über der Stiege: ein Fenster, das Licht bis in den Vorraum bringt

Unverbindlicher Vorschlag, Lage schematisch. Umsetzung durch den Käufer; Machbarkeit (Dachkonstruktion, Statik) ist zu prüfen. Erforderlich sind die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und gegebenenfalls eine Bewilligung der Baubehörde.

INNENANSICHTEN (VISUALISIERUNGEN)

großzügige Räume.





INNENANSICHTEN (VISUALISIERUNGEN)

großzügige Räume.







INNENANSICHTEN (VISUALISIERUNGEN)

Raum für Ideen.







Was Sie vorfinden.

AUSSTATTUNG LAUT BESTAND

- Ausstattung laut Bestand – Besichtigung nach Vereinbarung
- Interne Stiege vom Vorraum in die Galerie
- Bad mit Badewanne, separates WC
- Zwei Abstellräume (7,44 und 2,94 m²)
- Vier Dachflächenfenster in der Galerie
- Loggia nach Norden, Balkon nach Süden
- Kunststofffenster, erneuert 2018/2019
- Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel (2011), Radiatoren
- Aufzug im Haus
- Tiefgaragenplatz optional erhältlich

DERZEIT VERMIETET

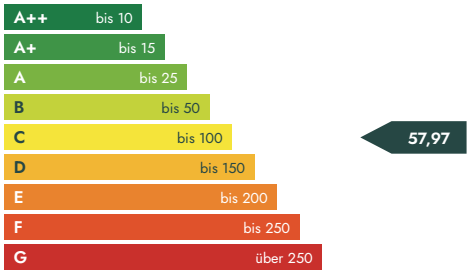
Das Mietverhältnis endet einvernehmlich mit 31.12.2026. Die Übergabe an den Käufer erfolgt danach. Eckdaten siehe Beiblatt Mietverhältnis.

VERKAUF WIE BESICHTIGT

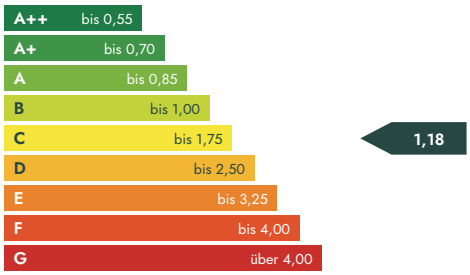
Die Wohnung wird im aktuellen Zustand übergeben. Modernisierungen und neue Dachflächenfenster erfolgen durch den Käufer.

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK}$ in kWh/m²a



Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE,SK}$



$HWB_{Ref,SK}$	57,97 kWh/m²a (C)
$f_{GEE,SK}$	1,18 (C)
PEB_{SK}	151 kWh/m²a
CO_2eq_{SK}	31 kg/m²a
EA-Nr.	217375-2

RECHTLICHES

Eigentumsform	Wohnungseigentum
Liegenschaft	EZ 1410, KG Bregenz
Nutzwert	120
Anteile	240/5362
Baujahr	1986

Alle Angaben ohne Gewähr. Flächen laut Nutzwertgutachten NW0783.24 vom 13.03.2025. Grundrisse und Möblierungen sind unverbindliche Darstellungen. Bilder der Stadt Bregenz: Symbolfotos. Verkauf im Bestand, wie besichtigt. Kaufpreis und Nebenkosten siehe Beiblatt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Wohnung ist bewohnt; Innenfotos sind derzeit nicht verfügbar. Außenaufnahmen: Wohnanlage AM TURM.





AMTURM

LEBEN IM ZENTRUM
VON BREGENZ

IHR ANSPRECHPARTNER

Werner Häfele

+43 664 128 0998

werner.haefele@hajek-riedmann.at

www.hajek-riedmann.at

Hajek Riedmann Projekt GmbH · Torkelweg 1 · 6832 Röthis

www.amturm-bregenz.at

VERTRIEB DURCH

HAJEK RIEDMANN

AM TURM · HERBERT-REYL-GASSE 1, 3 & 5 · 6900 BREGENZ

Fotos: Hajek Riedmann Projekt GmbH · Stadt- und Kulturbilder: Bregenz Tourismus & Stadtmarketing GmbH – © Christiane Setz, Adobe Stock · Karte: AM TURM