

Zentral wohnen, entspannt leben: 2-Zimmerwohnung mit großzügigem Garten



ITS-106
Kuengasse 11
6900 Bregenz
Österreich

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf - Wohnung
Unterkategorie	Erdgeschosswohnung
Baujahr ca.	2005
Verfügbar ab	ab sofort
Wohnfläche ca.	57,31 m ²
Kellerfläche ca.	21,05 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	15 m ²
Gartenfläche ca.	53,19 m ²
Zimmer	2
Heizungsart	Gas-Heizung
HWB	51 kWh/(m ² *a)
HWB Klasse	C
Kaufpreis Brutto	315.000 €
Stellplatz-Preis	22.000 €
Betriebskosten	181,46 €
Instandhaltungsrücklage	80,64 €
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	1 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	3 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	24 Min.

Beschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung für Singles, Paare oder Anleger

- großzügiger und offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- gut geschnittener Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- funktionale und durchdachte Raumaufteilung
- gefliester Eingangsbereich und Küche - pflegeleicht und zeitlos
- südlich ausgerichteter Garten mit ca. 60 m² Fläche
- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- praktisches Gartenhäuschen mit ca. 6 m² Nutzfläche
- Kellerabteil mit über 20 m² bietet außergewöhnlich viel Stauraum
- zentrale Lage in der Kuengasse 11 in Bregenz
- hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkauf und Öffis
- nachhaltige Wertstabilität durch Lage und Ausstattung

Kaufpreis: € 315.000,-

Kaufpreis Tiefgarage: € 22.000,-

Betriebskosten: € 181,46 (zzgl. Rep. Fond € 80,64) inkl. TG

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,6% Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2% inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mitten im Herzen von Bregenz. Die Annehmlichkeiten der Stadt sind nur einen Katzensprung entfernt, sodass Sie alles, was Sie brauchen, bequem zu Fuß erreichen können. Ein Lebensmittelgeschäft liegt in unmittelbarer Nähe und versorgt Sie mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend angebunden. Ein Fußweg von nur 1 Minute bringt Sie zur nächsten Haltestelle des ÖPNV. Der Hauptbahnhof ist lediglich 3 Fahrminuten entfernt, sodass Sie eine hervorragende Anbindung an das regionale und nationale Verkehrsnetz genießen.

Der Bodensee, einer der größten und schönsten Seen Europas, liegt nur einen Steinwurf entfernt. Hier können Sie die malerische Umgebung genießen, Wassersport betreiben oder einfach nur entspannen und die Natur auf sich wirken lassen.

Dieser Standort vereint Stadtleben, Natur und Mobilität perfekt und bietet Ihnen alle Vorteile, die Bregenz zu bieten hat.



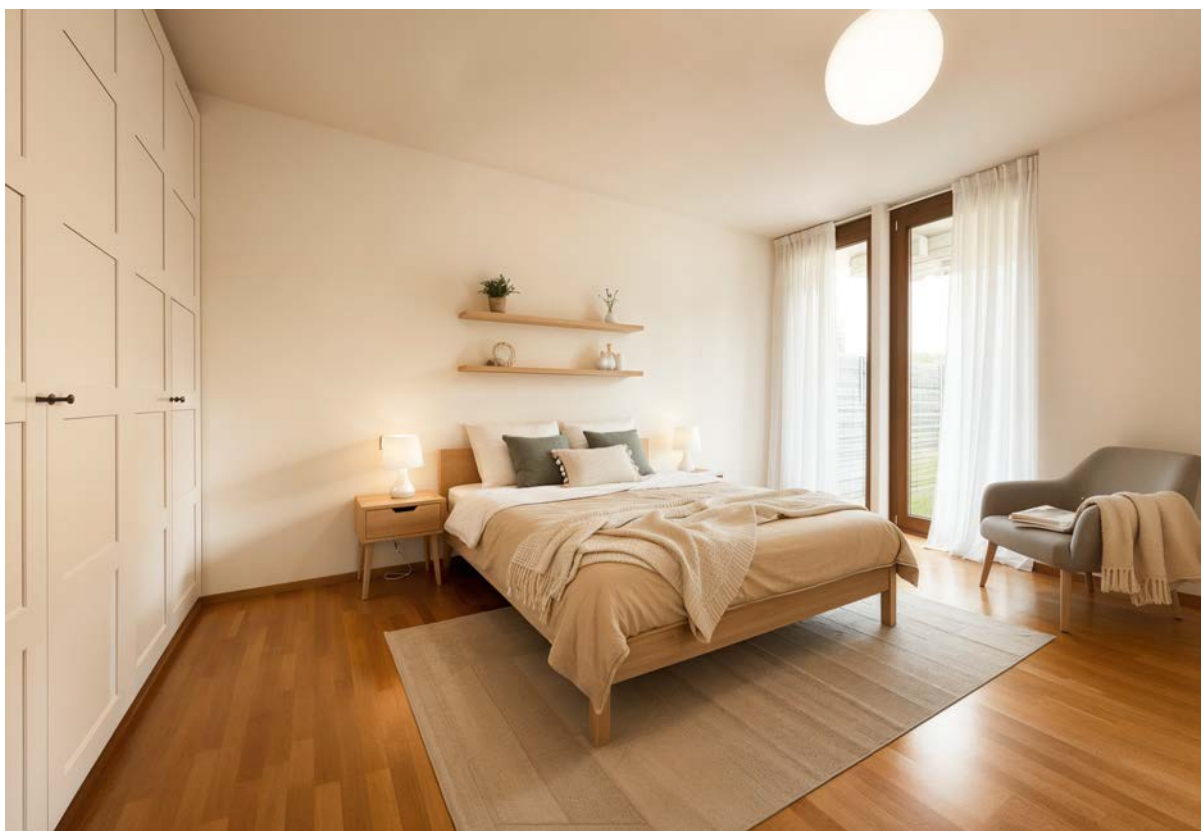
Wohnen_Essen_Kochen



Kochen



Kochen



Zimmer



Bad



Diele



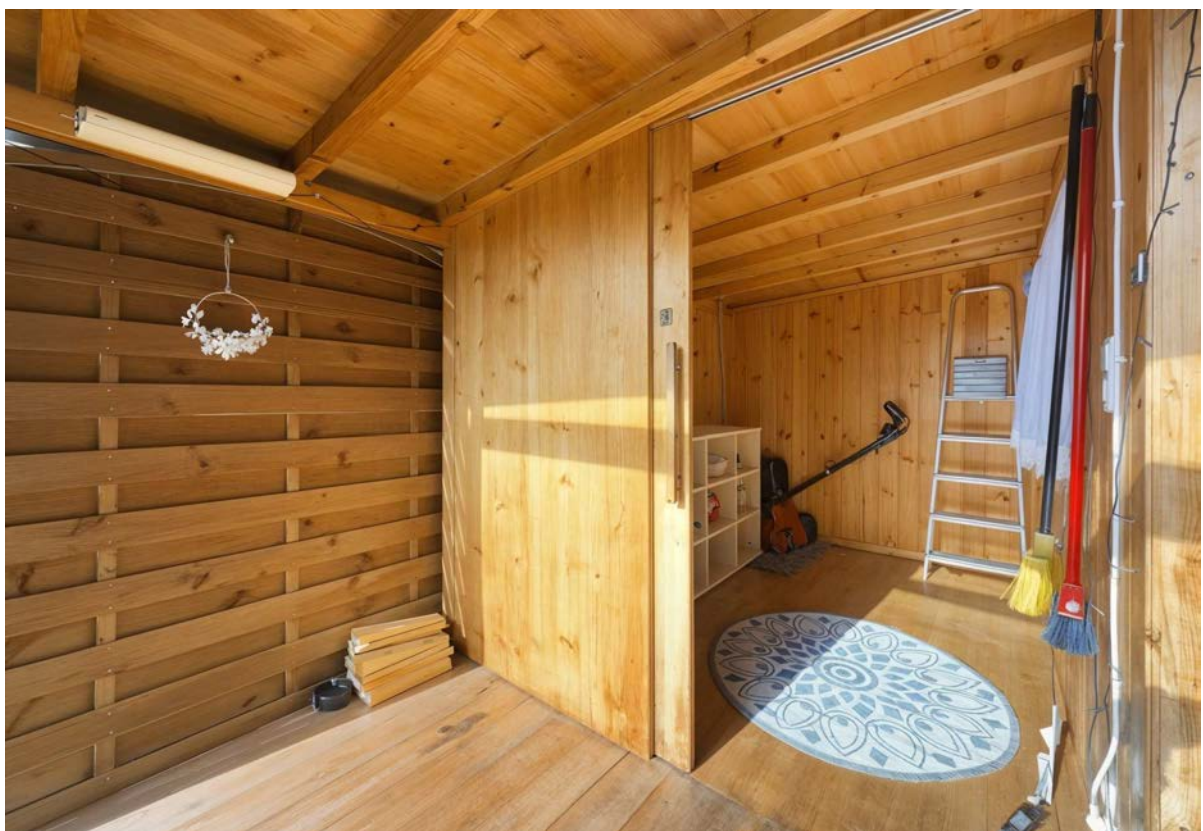
Terrasse_Garten



Garten



Gartenschopf



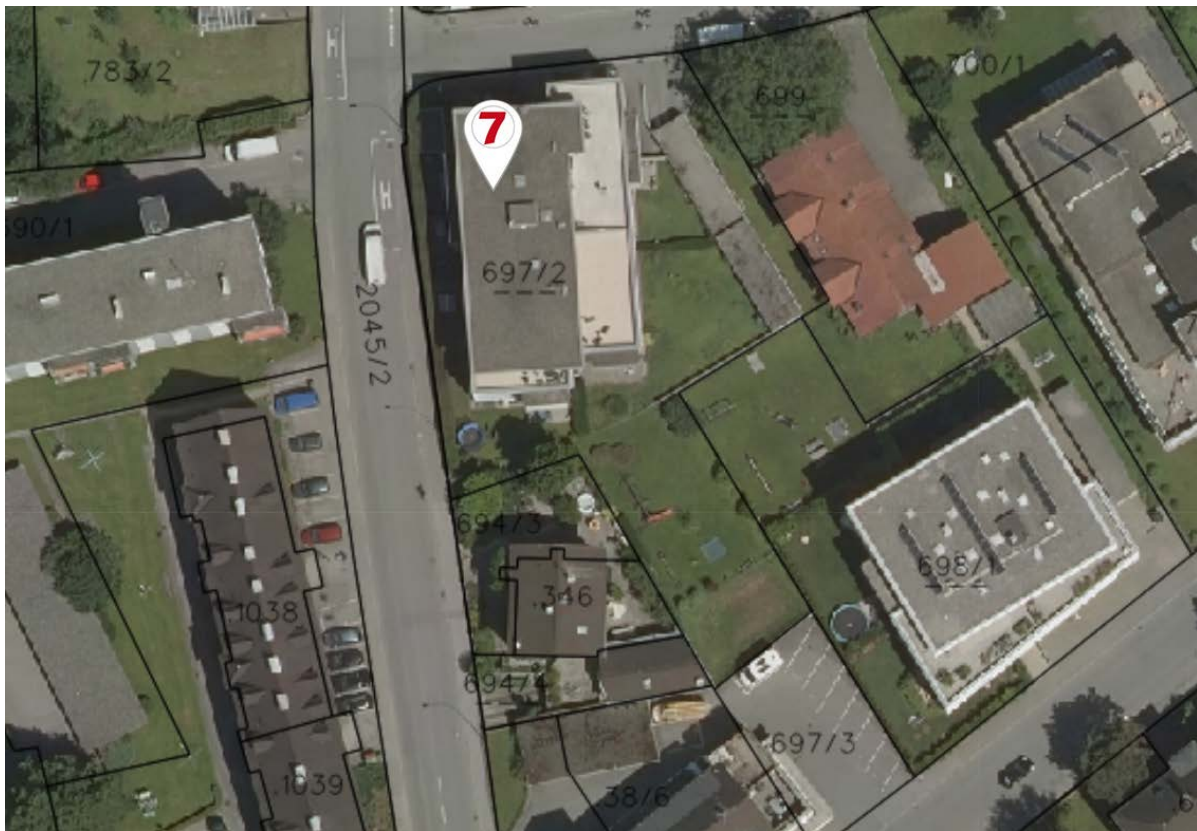
Gartenschopf



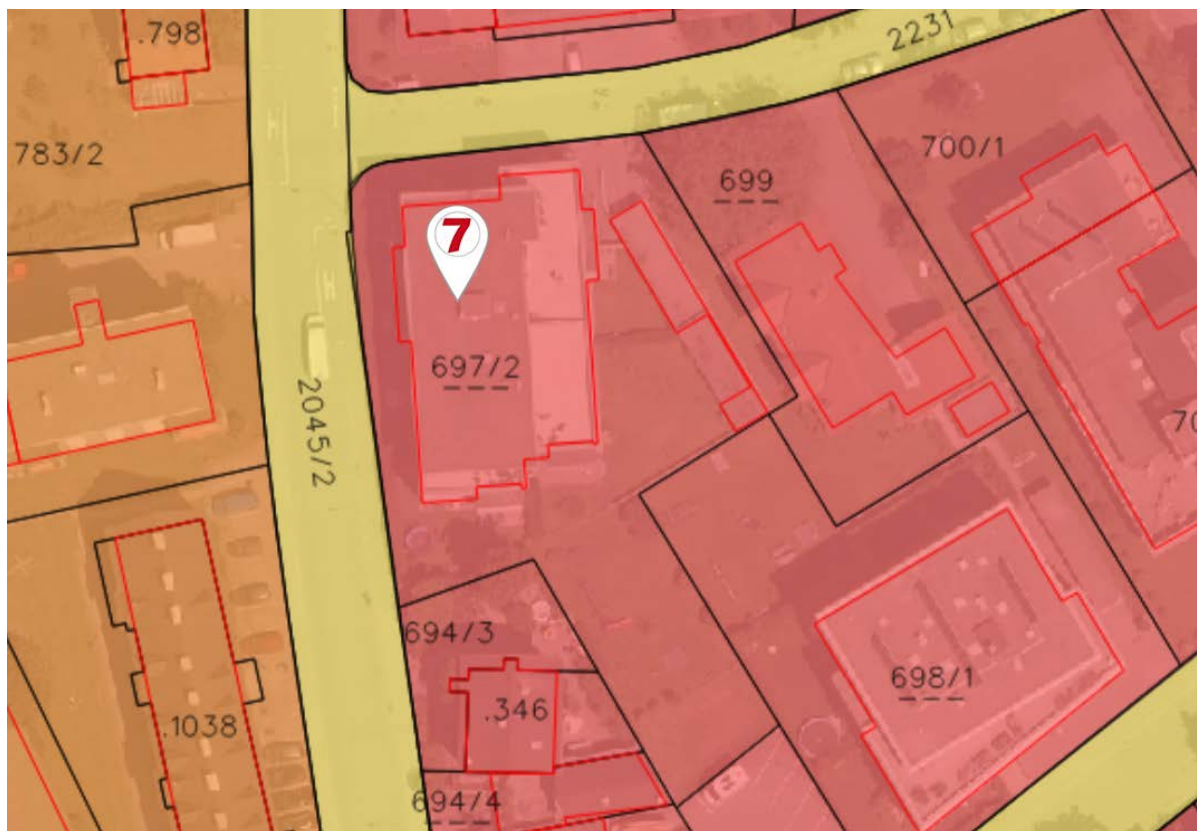
Hausansicht



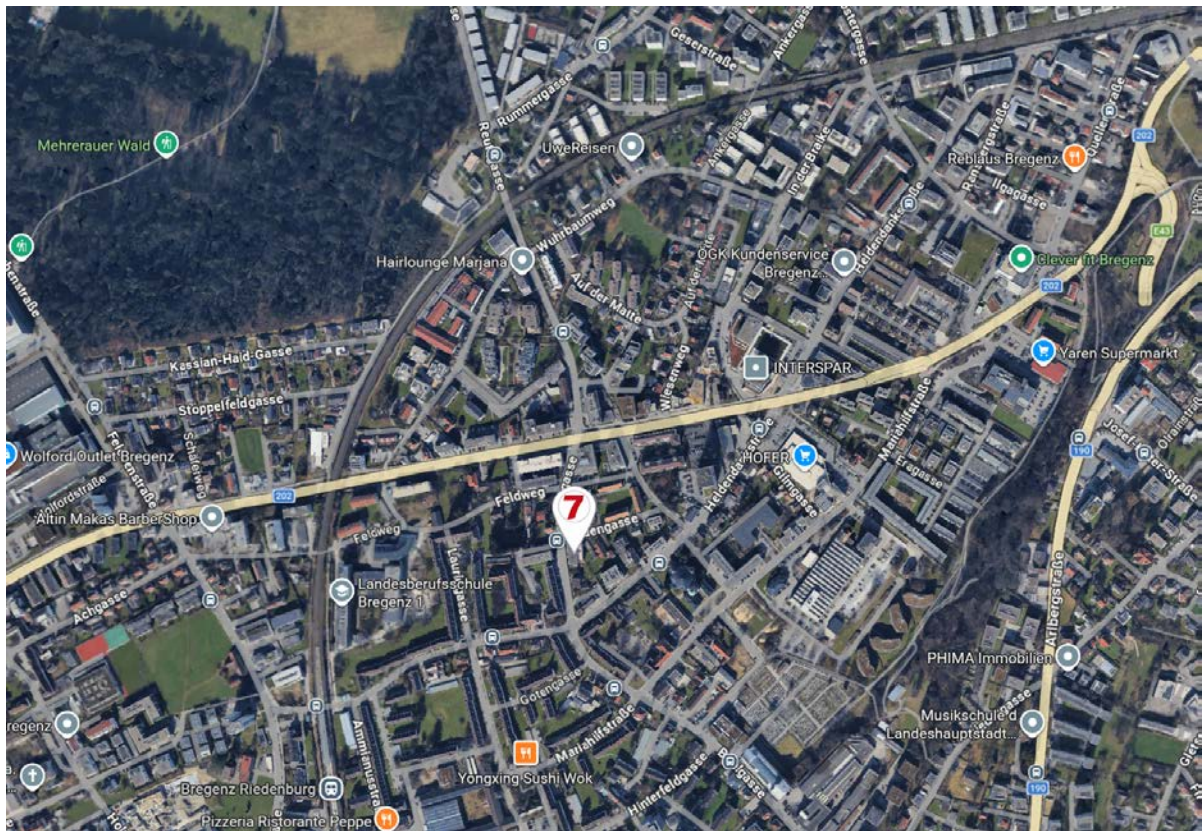
Lage



Lageplan



Flächenwidmung



Anfahrtsplan

Grundriss



Ihr Ansprechpartner



Kevin Bachmann

Immoteam7 ITS GmbH

Mozartstraße 1

6850 Dornbirn

Telefon: +43 664 88 79 13 48

Mobil: +43 664 88 79 13 48

Homepage: <https://www.immoteam7.at/>

E-Mail: bachmann@immoteam7.at