



## EXKLUSIVES ARCHITEKTENHAUS IM HERZEN VON BREGENZ





## EXKLUSIVES WOHNEN

---



Das Haus befindet sich in Bregenz (Rieden) mit Fußnähe zum Bodensee, zur Innenstadt und Pfänderbahn. Perfekt für komfortables, altersgerechtes Wohnen in bester Lage.





## EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE

---





Im ersten Obergeschoss befindet sich ein großer beheizter Indoor-Pool, Whirlpool und eine Sauna.















Zahlreiche Skigebiete befinden sich in unter einer Stunde Fahrtzeit.



## EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE

---









## EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE

---

















## LAGEPLAN



**Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten** direkt vor der Haustüre

**Bodensee** 15 Minuten zu Fuß entfernt

**Pfänderbahn** 20 Minuten zu Fuß entfernt

**Autobahnauffahrt** in 3 Minuten erreichbar



## EXPOSE

---

Das Haus befindet sich in Bregenz (Rieden) mit Fußnähe zum Bodensee, zur Innenstadt und Pfänderbahn. Perfekt für komfortables, familiäres Wohnen in ruhiger Lage.

### FAKTEN IM ÜBERBLICK

- Adresse: Landstraße 12b, 6900 Bregenz (Rieden)
- Grundstücksfläche: 1.027 Quadratmeter
- Wohnnutzfläche: ca. 500 Quadratmeter, davon 285 Quadratmeter Wohnfläche
  - 3 Terrassen
  - Gartenfläche ca. 220 Quadratmeter
- Gesamtkaufpreis: 1.398.000,00€
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Kaufvertragserrichtungskosten: 1% zzgl. gesetzlicher MwSt.



## OBJEKT BESCHREIBUNG

---

Dieses wunderschöne Haus im Herzen von Bregenz wurde 2000 mit Blick auf Nachhaltigkeit und zeitgemäße Technik geplant und gebaut. Die Architektur ist klar, die Raumaufteilung durchdacht und die Ausstattung hochwertig. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellnessbereich, der dem Haus eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht.

Das Grundstück ist über eine eigene Zufahrt erreichbar und durch ein Einfahrtstor mit Kameraüberwachung gesichert. Der großzügige Vorplatz bietet außer der Doppelgarage und dem überdachten Abstellplatz noch viele Möglichkeiten.

Der Zugang zum Haus erfolgt flexibel über den Haupteingang, die Garage oder einen separaten Seiteneingang. Im Untergeschoss empfängt ein praktischer Eingangsbereich mit Stauraum. Zusätzlich befinden sich hier eine geräumige Gästetoilette mit Umkleidemöglichkeit, ein Technikraum sowie ein Trocken- und Waschraum mit Ausgang durch einen überdachten Bereich in den Garten. Ein Lagerkeller und ein Gartengeräteraum runden diese Ebene ab.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer mit verglastem Tunnel-Kaminofen bietet Blick in den Wellnessbereich und direkten Zugang zu einem kleinen verglasten Balkon. Die Wohnküche ist funktional und offen gestaltet und geht in einen hellen Wintergarten mit hohen Decken über. Von hier aus gelangt man auf eine große nach Süden ausgerichtete Terrasse. Ein echtes Plus ist der integrierte Wellnessbereich: Ein Innenpool mit Gegenstromanlage, ein Whirlpool, eine Sauna mit Softdampfbad sowie eine Infrarotlampe stehen zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Toilette und einen direkten Ausgang auf den verglasten Balkon, wodurch Innen- und Außenbereich angenehm miteinander verbunden sind.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit Galerieblick in den Wintergarten und den Wellnessbereich. Zusätzlich stehen ein offener Bürobereich sowie zwei helle Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Toilette zur Verfügung. Eines der Bäder ist zusätzlich mit einer Eckbadewanne ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer bietet Zugang zu einer weiteren, nach Osten ausgerichteten, überdachten Terrasse.

Die Räume sind durchgehend hell, mit hohen Decken und hochwertigen Materialien gestaltet. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und wird von einem Rasenroboter gemäht. Insgesamt stehen vier überdachte Terrassen zur Verfügung, die je nach Tageszeit und Wetter vielfältig genutzt werden können.

Dank der guten technischen Ausstattung halten sich die laufenden Betriebskosten in einem angenehmen Rahmen.

Eine Immobilie mit viel Platz, durchdachter Planung und besonderen Extras in attraktiver Lage.



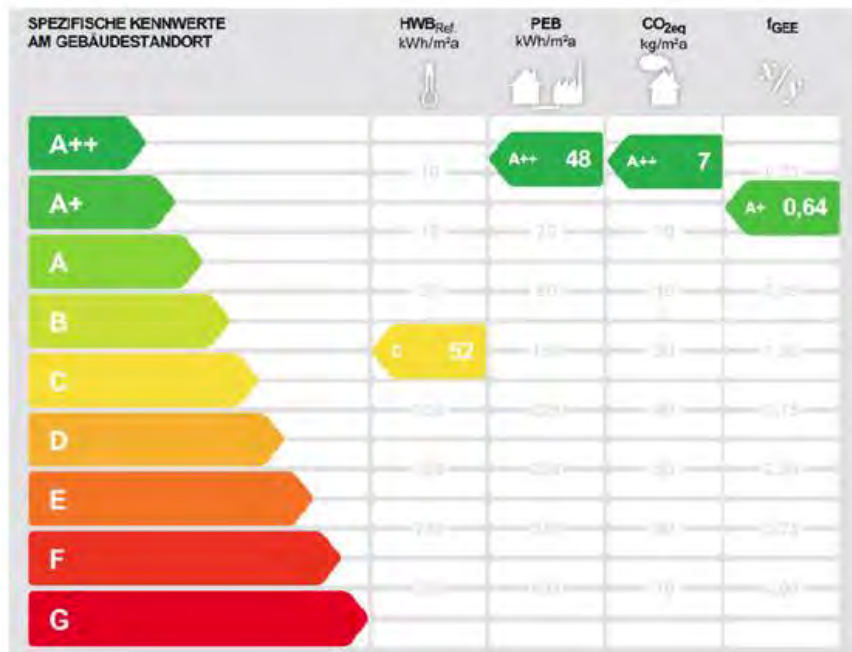
## OBJEKT BESCHREIBUNG

---

### **Einzigartige Technikausstattung:**

- Warmwasser-Solaranlage für Brauchwasser, Schwimmbad und Heizungsunterstützung
- 2 Photovoltaik-Anlagen: 2 Zählpunkte mit 16 kWh und 8 kWh mit 2 LiFe-Speicher zu je 12 kWh pro Anlage
- Grundwasserwärmepumpe: 15 kWh für den Restwärmebedarf (Firma Weider)
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung mit Grundwasser
- Be- und Entlüftungsanlage mit W.rmerückgewinnung (Wärmetauscher)
- Verglaster Tunnel-Kaminofen für Wohnzimmer und Schwimmbad mit Warmwasserregister in den Puffer (Firma Ruegg / CH)
- Hauswasserwerk (Regenwasser) für Klospülung, SB- und WP-Nachspeisung, Gartenbewässerung etc. mit unterirdischem 7 m<sup>3</sup> - Monolit-Regenwassersammler
- Hallenbad mit Schwimmbecken (5m x 3m) inkl. Gegenstromanlage, Whirlpool (dm 2m), Klafs Sauna (2m x 2,20m) plus Softdampfbad und Infrarot
- Bussystem - Anlagensteuerung (EIB / KNX)
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder, 3 Kameras im Haus, 3 Kameras außen inkl. Tür- und Toröffnungsanlage incl. Kameras mit Handy-Apps
- Zentral-Staubsauger (Firma Globaltek)
- Maschinenpark wie Rasenroboter, Aufsitzmäher, Schneefräse etc.

# ENERGIEAUSWEIS



## Energieausweis

Endenergiebedarf HWB

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE

Gebäudebaujahr lt. EAW

Letzte Veränderung lt. EAW

Heizung

Bedarfsausweis

52 kWh/m² (C)

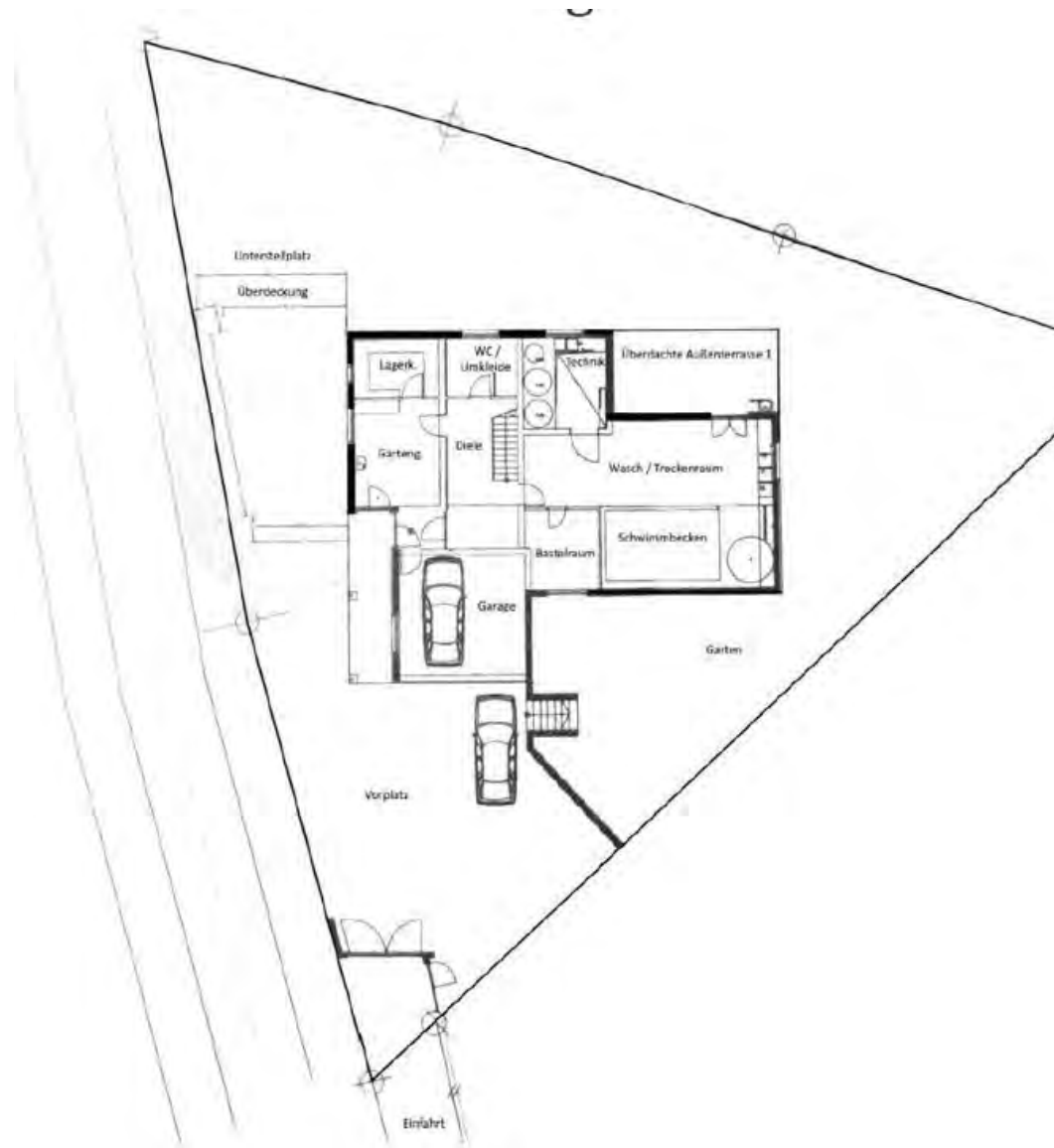
0,64 (A+)

1995

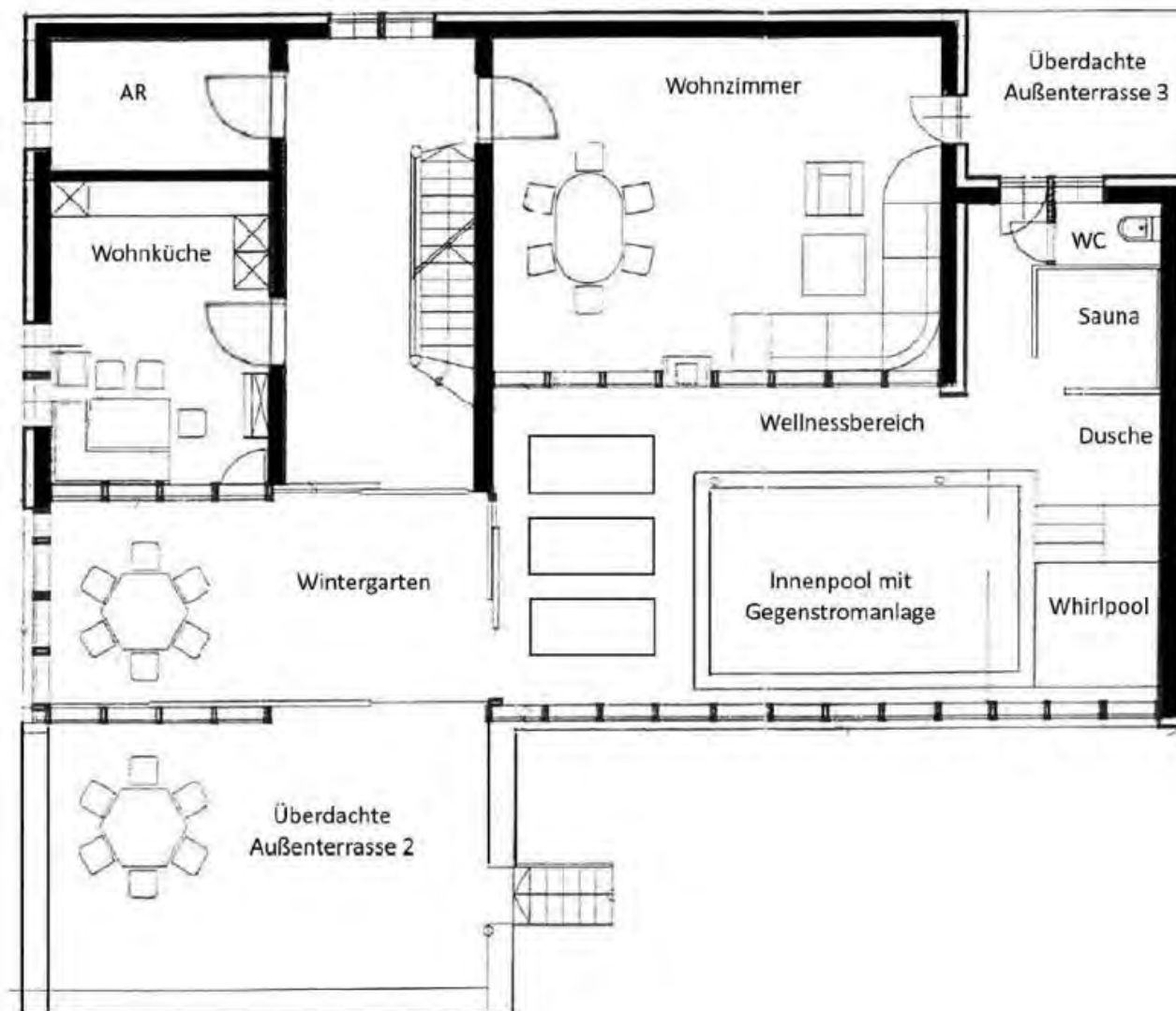
2024

Thermische Solar  
Photovoltaik  
Wärmepumpe

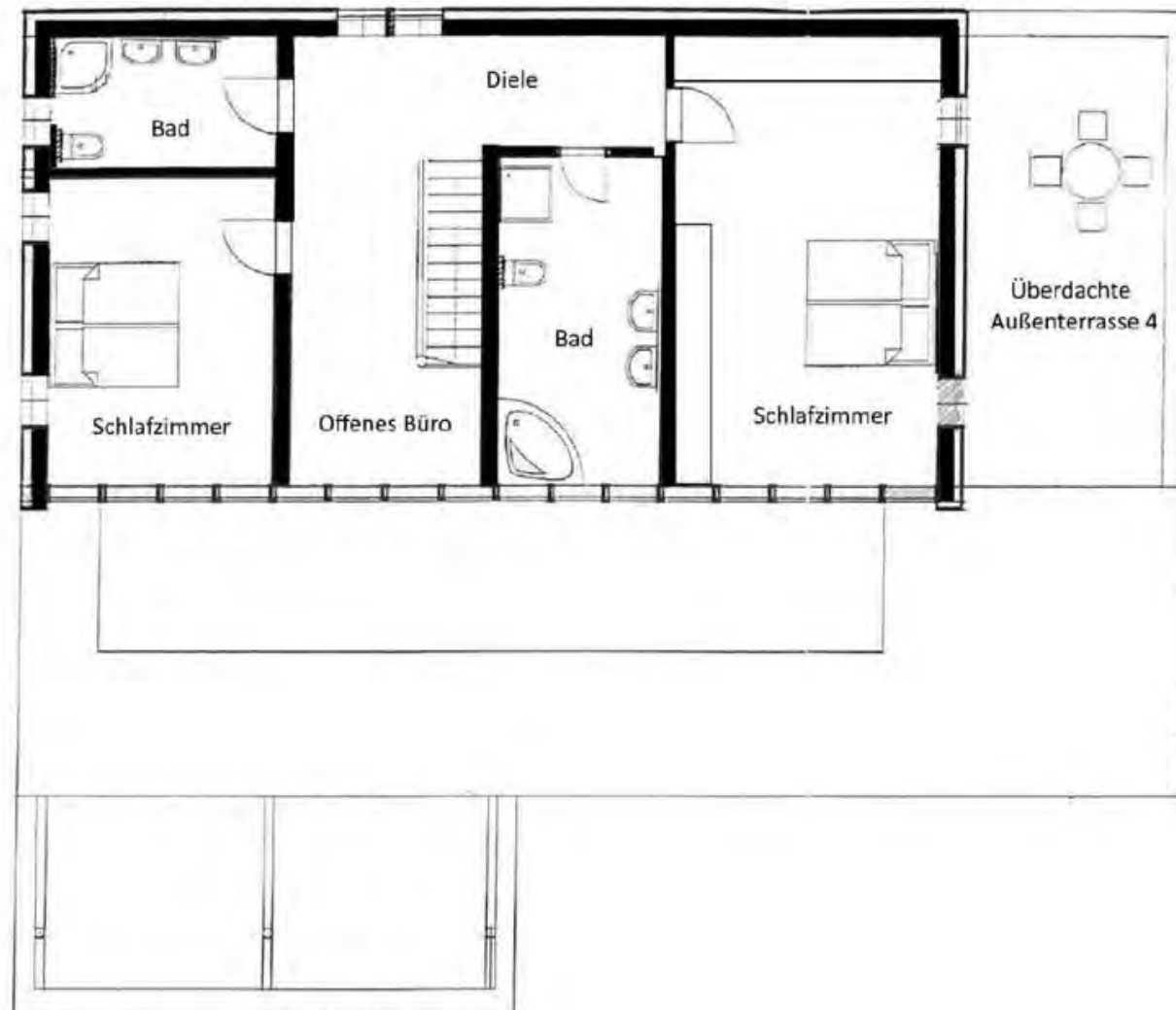
## GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



## GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS



## GRUNDRISS - OBERGESCHOSS





## KONTAKTDATEN

---

MD-IMMOBILIEN GMBH  
MICHAEL MIRKO DUMITRASKOVIC  
JOSEF-HUTER-STRASSE 1  
A-6900 BREGENZ  
+43 5574 90444  
OFFICE@MD-IMMOBILIEN.AT