

## BREGENZ VORKLOSTER GARTENTRAUM | 4 ZIMMER

ADRESSE: BREGENZ, SCHOELLERGASSE 8



- ✓ WOHNFLÄCHE CA. 87,42 M<sup>2</sup>
- ✓ TERRASSE CA. 13,21 M<sup>2</sup>
- ✓ GARTEN CA. 197,00 M<sup>2</sup>
- ✓ ERDGESCHOSS
- ✓ GUTE LAGE
- ✓ TIEFGARAGENPLATZ

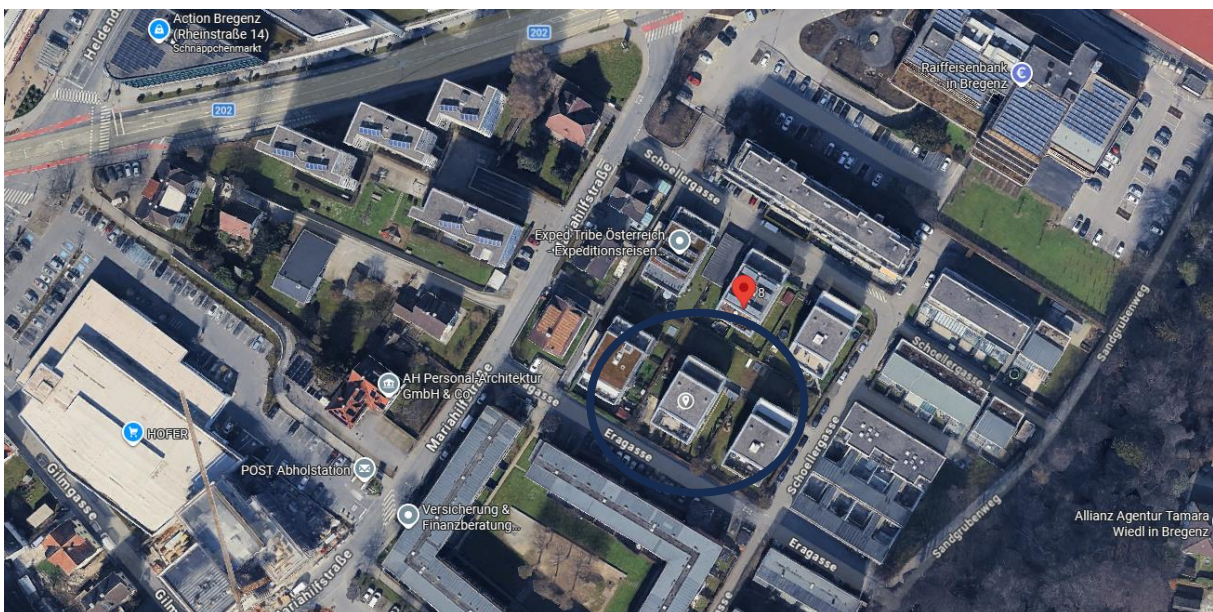
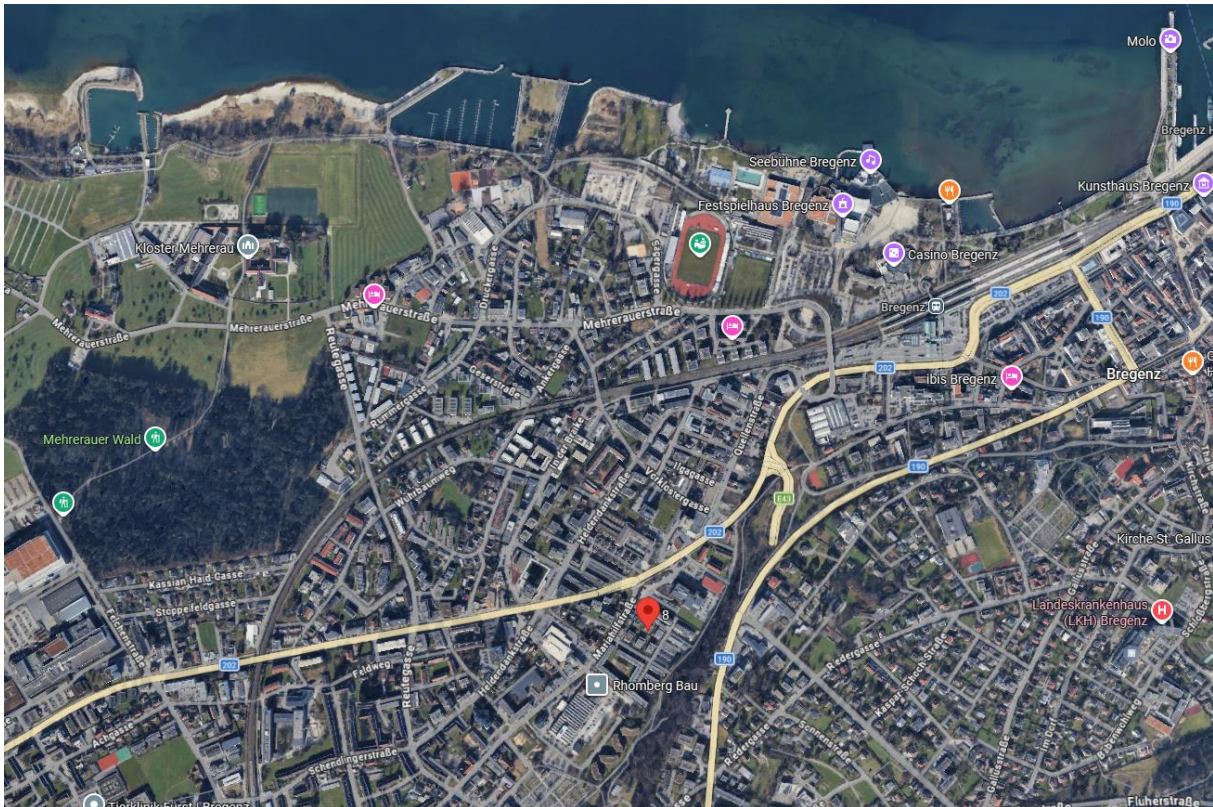
**Kontaktdaten:**

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

## LAGEBESCHREIBUNG:

Bregenz liegt unmittelbar am Bodensee im Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Österreich. Die Landeshauptstadt besticht durch die abwechslungsreichen Naturgegebenheiten wie Bodensee sowie den Hausberg Pfänder.

Diese 4 Zimmerwohnung befindet sich in städtischer Wohnlage im Bregenzer Vorkloster, nahe dem Erawäldele und dessen Fahrradweg. Der Bodensee sowie die Innenstadt sind schnell und einfach erreichbar. Die Auffahrt zur Rheintalautobahn ist in unmittelbarer Nähe!



## Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

**AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS:**

- ✓ Heizung: Pelletheizung mit Fußbodenheizung
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen und Parkettboden
- ✓ Einbauküche: vorhanden
- ✓ Lift vorhanden
- ✓ barrierefrei

**ECKDATEN:**

Geschoss:	Erdgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 87,42 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	ein Tiefgaragenplatz inkludiert
Gartenfläche:	ca. 197,00 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 4,25 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 13,21 m <sup>2</sup>
Erstbezug/Baujahr:	2009
Betriebskosten- vorschreibung 2026:	€ 458,79 brutto inkl. Reparaturfonds und Parkplatz (Rep.Fonds/Monat € 118,32)
Reparaturfonds:	€ 3.423,03 - Stand 31.12.2024
Übernahme:	ab Juli 2026
Energieausweisdaten:	HWB: 38 (B), fGEE: 0,86 (B)

**Kaufpreis:** € 465.000,00 inkl. Tiefgaragenplatz 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@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

FOTORUNDGANG:



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

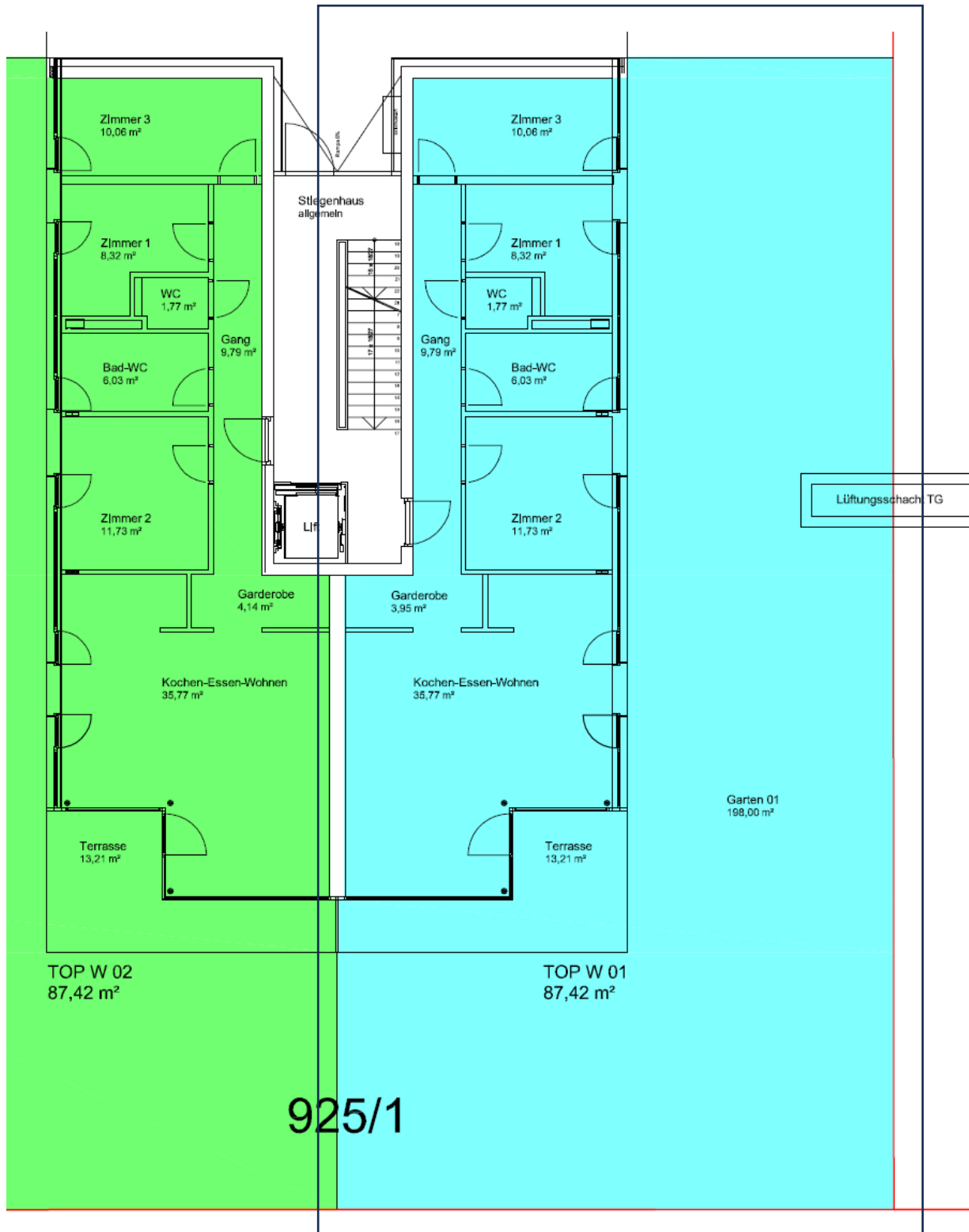


**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

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

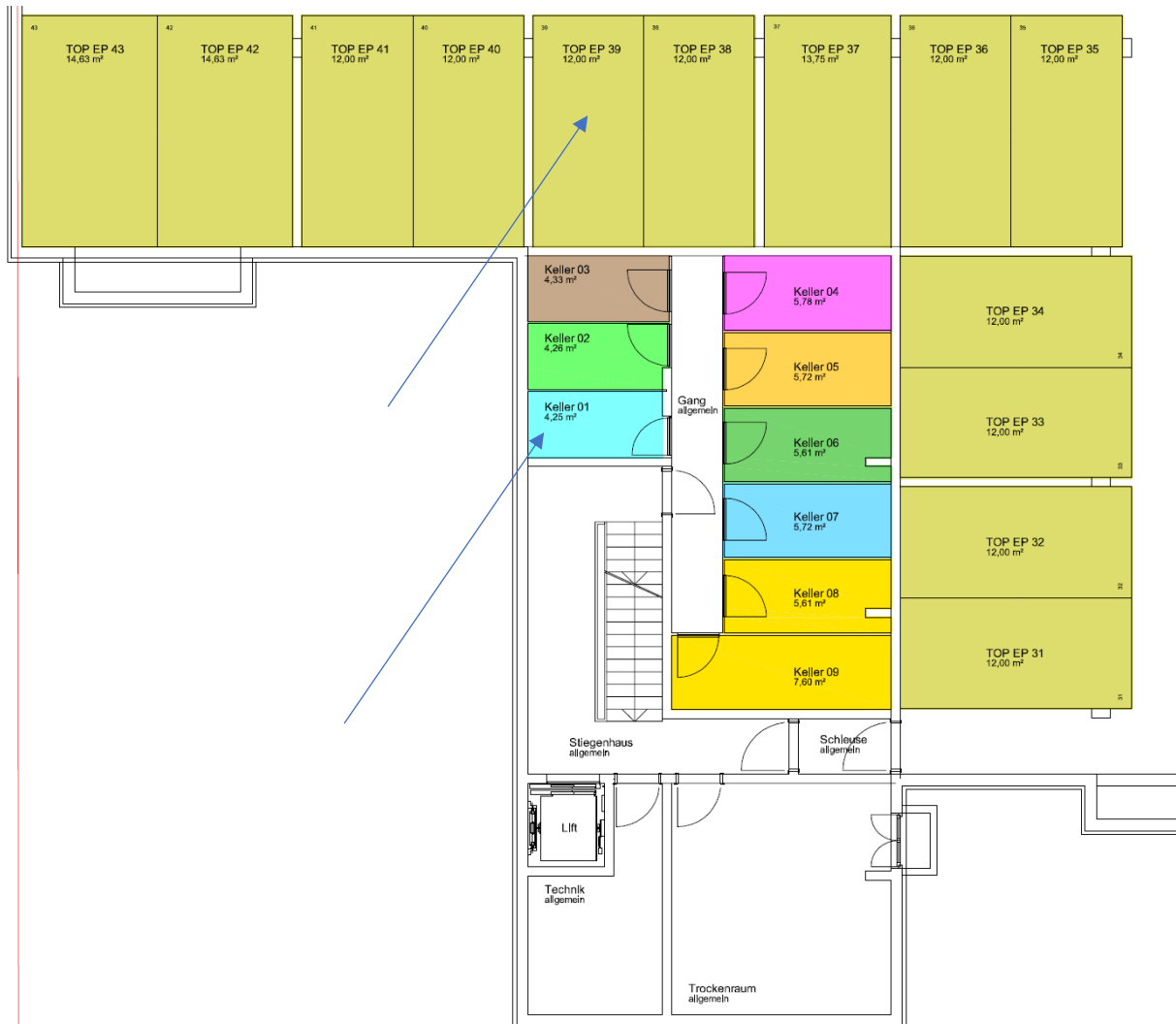
GRUNDRISS:



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at) | [www.srimmo.at](http://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](http://www.srimmo.at)

Ansprechperson:

Christoph Romagna BA  
0664/8519229  
[christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at)

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf 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 Kaufvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau zu studieren  
und uns bei Fragen zu kontaktieren.

**Kontaktdaten:**

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