AMTURM

LEBEN IM ZENTRUM
VON BREGENZ

GARTENGESCHOSS-WOHNUNG · HAUS 1

TOP 1

2 Zimmer · 82,16 m² · Veranda



HERBERT-REYL-GASSE 1 · 6900 BREGENZ



TOP 1 · AUF EINEN BLICK

Großzügig wohnen, vermietet investieren.

Im Gartengeschoss von Haus 1 liegt diese großzügige Zweizimmerwohnung mit 82,16 m² Wohnnutzfläche – derzeit befristet vermietet.

Herzstück ist das 25 m² große Wohnzimmer mit Fenstern nach Westen und einer verglasten Veranda, die zu jeder Jahreszeit als heller Sitzplatz dient. Das 18,80 m² große Zimmer auf der Ostseite eignet sich als ruhiges Schlafzimmer.

Die separate Küche mit Einbauküche, ein Bad mit Badewanne, ein getrenntes WC, ein Abstellraum und ein großzügiger Vorraum runden den Grundriss ab. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit 4,21 m².

DAS SPRICHT FÜR DIESE WOHNUNG

- Großzügige 82 m² mit klarer Trennung von Wohnen und Schlafen
- Verglaste Veranda am Wohnzimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Bad und WC getrennt, Abstellraum und Kellerabteil
- Befristet vermietet bis 01/2029 – laufende Mieteinnahmen
- Wenige Gehminuten zu Altstadt, See und Bahnhof

WOHNNUTZFLÄCHE
82,16 m² inkl. Veranda

ZIMMER
2 + Küche

LAGE IM HAUS
Gartengeschoss Haus 1

VERANDA
5,10 m² verglast

KELLERABTEIL
4,21 m²

AUFZUG
ja

TIEFGARAGENPLATZ
optional

HEIZWÄRMEBEDARF
57,97 kWh/m²a · C

FGEE
1,18 Klasse C

MIETVERHÄLTNIS
vermietet bis 01/2029



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

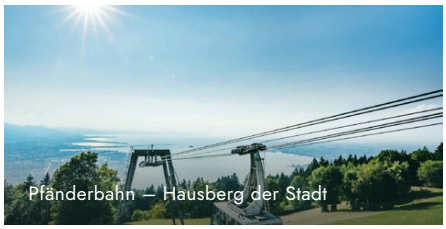
SEEHÖHE
rund 400 m

BREGENZER FESTSPIELE
über 200.000 Gäste pro Saison

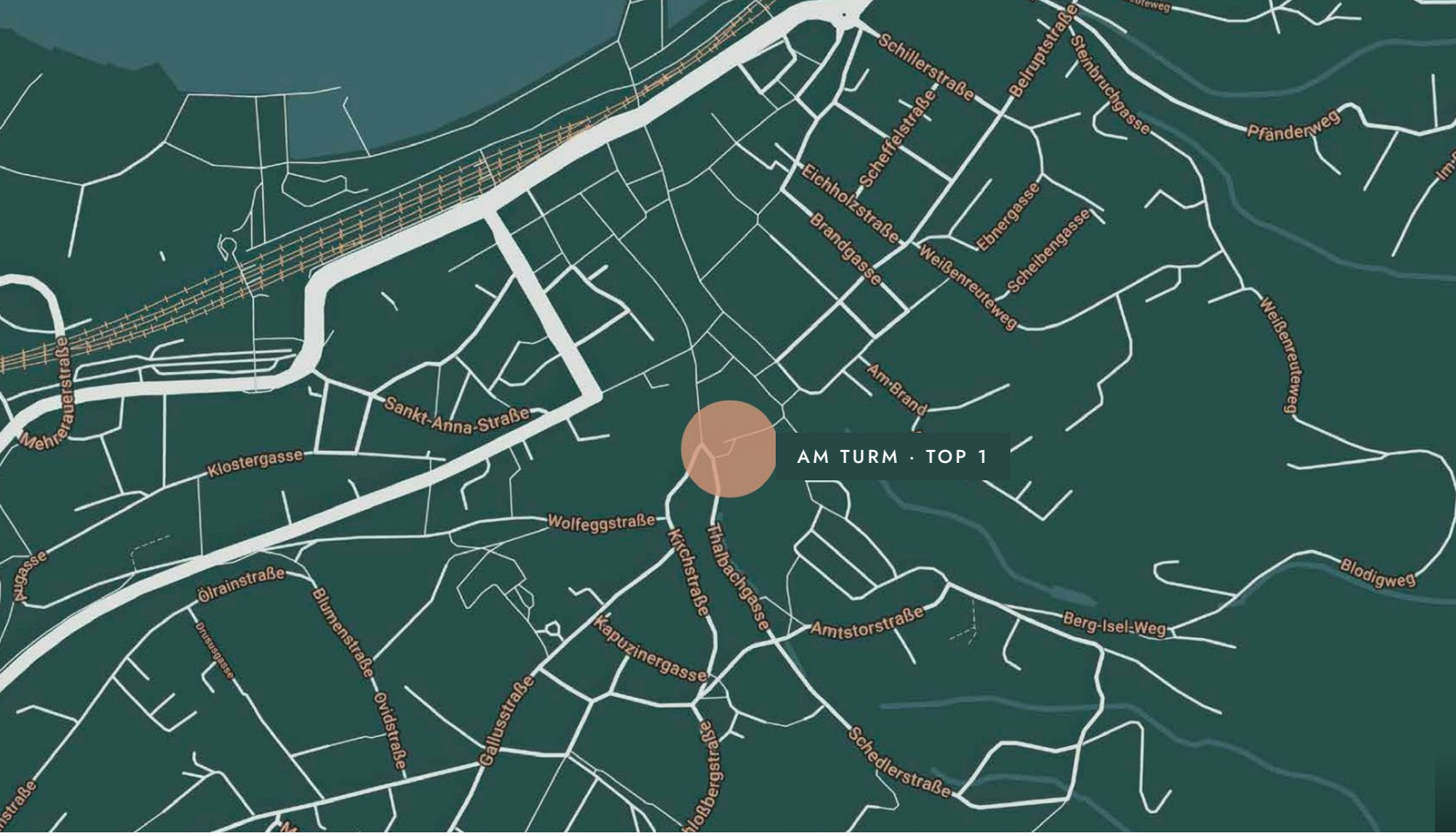
RADWEGENETZ AM BODENSEE
268 km



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 1 liegt im Gartengeschoss von Haus 1, Herbert-Reyl-Gasse 1.

FAKTEN

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

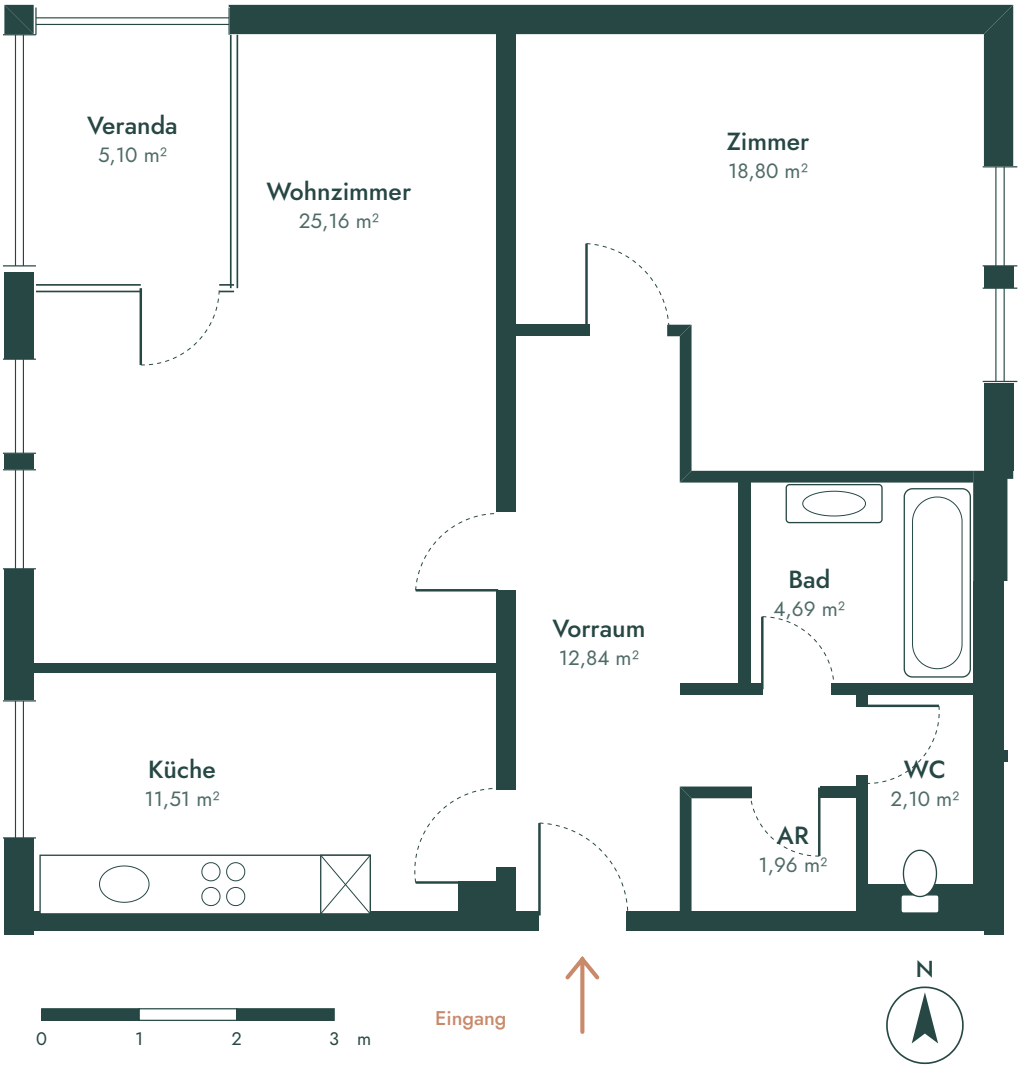


Blick nach Süden zur Oberstadt

GRUNDRISS

TOP 1

Gartengeschoss · Haus 1



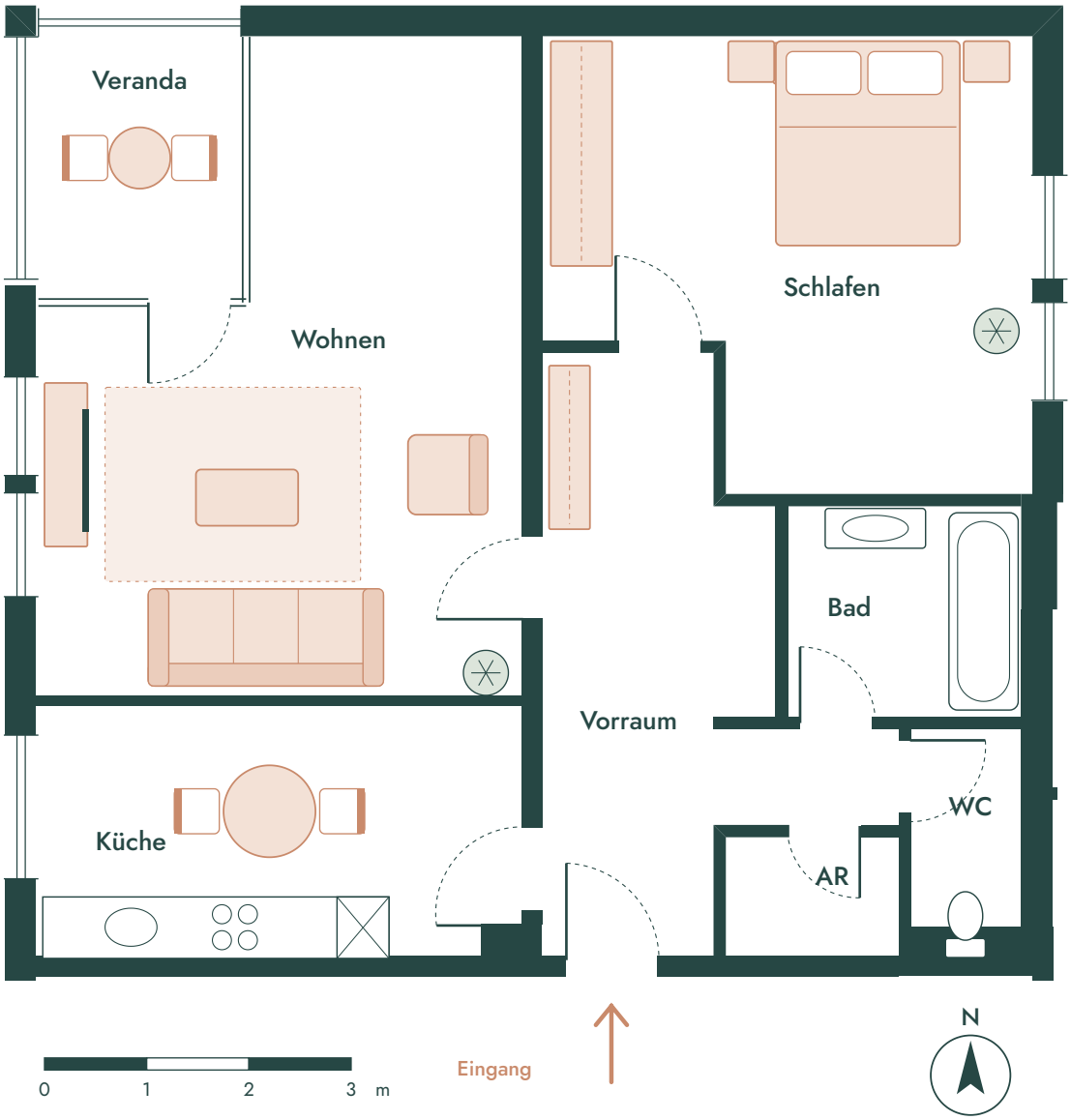
Wohnzimmer	**25,16 m²**
Zimmer	**18,80 m²**
Küche	**11,51 m²**
Vorraum	**12,84 m²**
Bad	**4,69 m²**
WC	**2,10 m²**
Abstellraum	**1,96 m²**
Veranda	**5,10 m²**
Wohnnutzfläche	**82,16 m²**
Kellerabteil*	**4,21 m²**

* Zubehör im Kellergeschoss, nicht in der Wohnnutzfläche enthalten.

Flächen laut Nutzwertgutachten NW0783.24 vom 13.03.2025. Darstellung schematisch, nicht als Grundlage für Bestellungen geeignet.

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Raum für Ideen.



WOHNEN ZU ZWEIT

- Wohnzimmer mit Sofa-Ecke und Blick nach Westen
- Veranda als heller Sitzplatz
- Schlafzimmer mit Doppelbett 180 cm und Kleiderschrank
- Essplatz in der separaten Küche

Möblierungsvorschlag – nicht im Kaufpreis enthalten.

Möbel maßstäblich eingezeichnet. Einbauküche und Sanitärobjekte laut Bestand.



INNENANSICHTEN

Hell, großzügig, gepflegt.







INNENANSICHTEN

Hell, großzügig, gepflegt.





RUND UMS HAUS

Wohnen am Garten.

Die Wohnung liegt im Gartengeschoss von Haus 1. Auf der Südseite der Wohnanlage erstreckt sich der gemeinsame Garten mit Spielplatz, dahinter steigt das Gelände grün zur historischen Oberstadt an.

ORIENTIERUNG

Westen: Wohnzimmer, Küche, Veranda
Osten: Zimmer
Norden: Veranda (verglast)


Blick über die Oberstadt


Wohnanlage mit Garten


Grünfläche und Oberstadt im Süden

Was Sie vorfinden.

AUSSTATTUNG LAUT BESTAND

- Parkett bzw. Bodenbeläge laut Bestand
- Einbauküche mit Kochfeld, Backofen und Dunstabzug
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Warmwasserspeicher
- Separates WC, Abstellraum
- Verglaste Veranda am Wohnzimmer
- Kunststofffenster, erneuert 2018/2019
- Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel (2011), Radiatoren
- Aufzug im Haus, Kellerabteil 4,21 m²
- Tiefgaragenplatz optional erhältlich

VERMIETET – INVESTMENT MIT ERTRAG

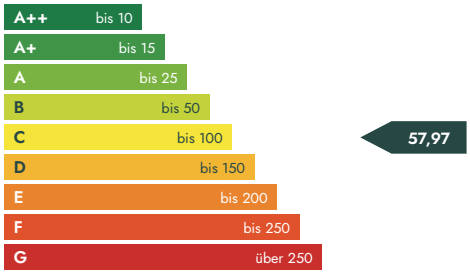
Die Wohnung ist befristet bis 31.01.2029 vermietet. Der Käufer tritt in das bestehende Mietverhältnis ein. Die Eckdaten zum Mietvertrag finden Sie im Beiblatt Mietverhältnis.

VERKAUF WIE BESICHTIGT

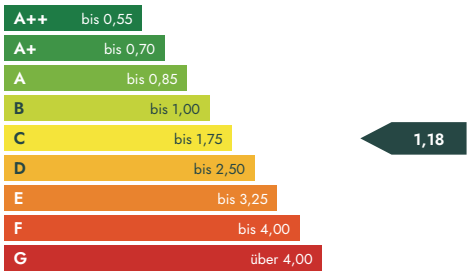
Die Wohnung wird im aktuellen Zustand, wie besichtigt, übergeben. Individuelle Modernisierungen erfolgen durch den Käufer.

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	80
Anteile	160/5362
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 Fotos zeigen die Wohnung im bewohnten Zustand; die Einrichtung ist nicht Teil des Verkaufs.

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