AMTURM

LEBEN IM ZENTRUM
VON BREGENZ

GARTENGESCHOSS-WOHNUNG · HAUS 5

TOP 7

3 Zimmer · 95,55 m² · 2 Balkone



HERBERT-REYL-GASSE 5 · 6900 BREGENZ



Südbalkon mit Blick in den Garten

TOP 7 · AUF EINEN BLICK

Viel Platz, zwei Balkone.

Im Gartengeschoss von Haus 5 liegt diese großzügige Dreizimmerwohnung mit 95,55 m² Wohnnutzfläche und zwei Balkonen – nach Süden zum Garten und nach Norden.

Der 22,6 m² große Wohnraum liegt nach Süden und öffnet sich zum Balkon mit Blick in den Garten und zur Oberstadt. Gleich daneben liegt die separate Küche mit Einbauküche und Fenster zum Südbalkon.

Zwei weitere Zimmer mit 19 und 14 m² liegen ruhig auf der Nordseite, eines davon mit eigenem Balkon. Ein erneuertes Bad mit Badewanne, ein separates WC, ein Abstellraum und ein Kellerabteil mit 3,47 m² machen die Wohnung familientauglich.

DAS SPRICHT FÜR DIESE WOHNUNG

- Drei Zimmer plus separate Küche – ideal für Familien
- Zwei Balkone: Süden zum Garten, Norden zur Stadt
- Einbauküche und erneuertes Bad
- Echtholzparkett in den Zimmern
- Sofort verfügbar, unvermietet

WOHNNUTZFLÄCHE
95,55 m²

ZIMMER
3 + Küche

LAGE IM HAUS
Gartengeschoss Haus 5

BALKONE
13,35 m² Nord + Süd

KELLERABTEIL
3,47 m²

AUFZUG
ja

TIEFGARAGENPLATZ
optional

HEIZWÄRMEBEDARF
57,97 kWh/m²a · C

FGEE
1,18 Klasse C

ÜBERGABE
sofort unvermietet



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

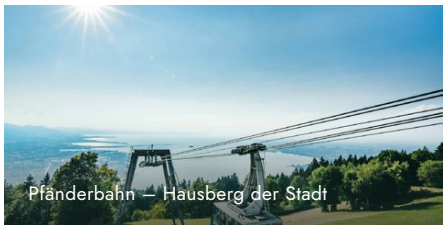
SEEHÖHE
rund 400 m

BREGENZER FESTSPIELE
über 200.000 Gäste pro Saison

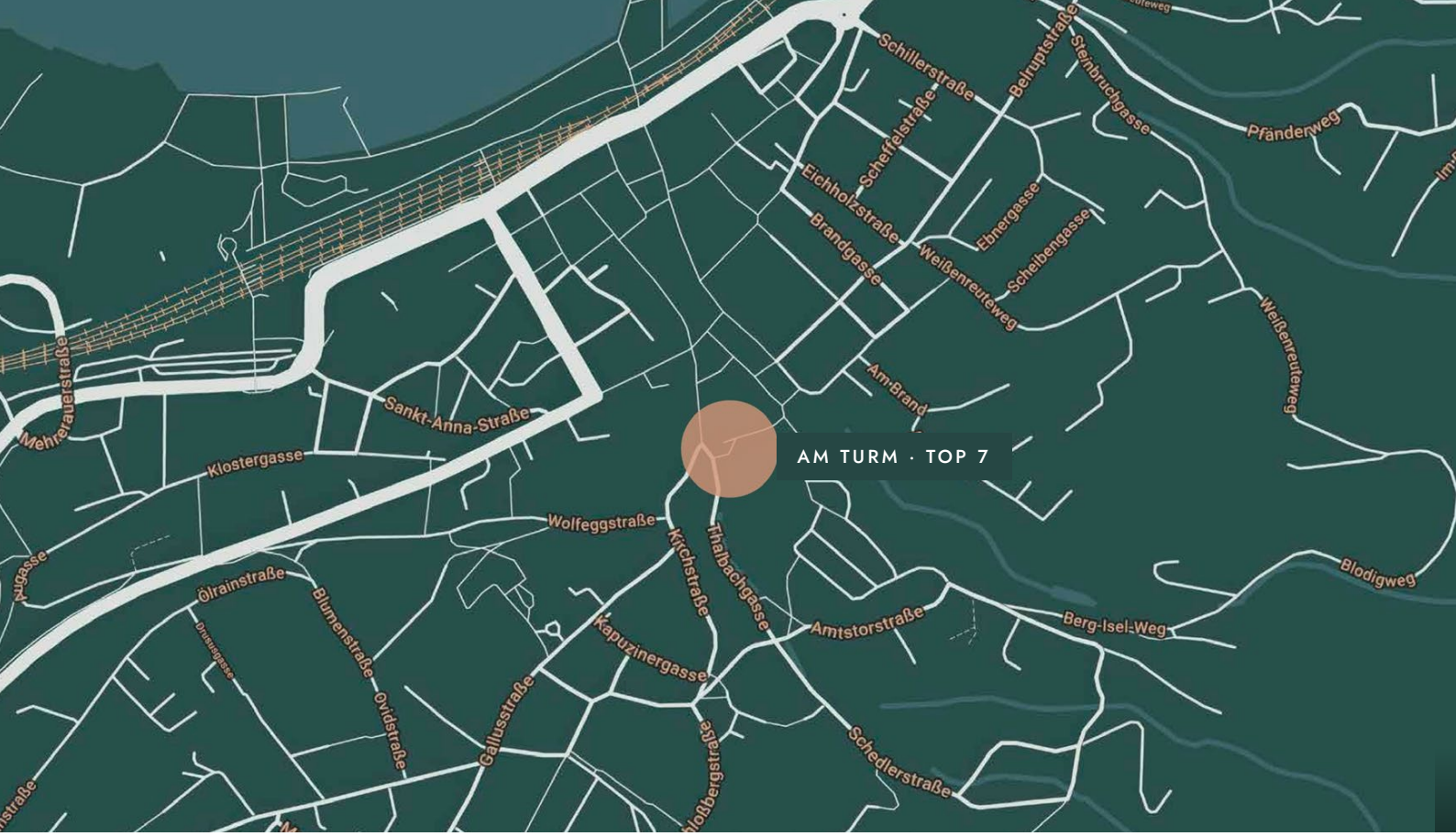
RADWEGENETZ AM BODENSEE
268 km



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 7 liegt im Gartengeschoss 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

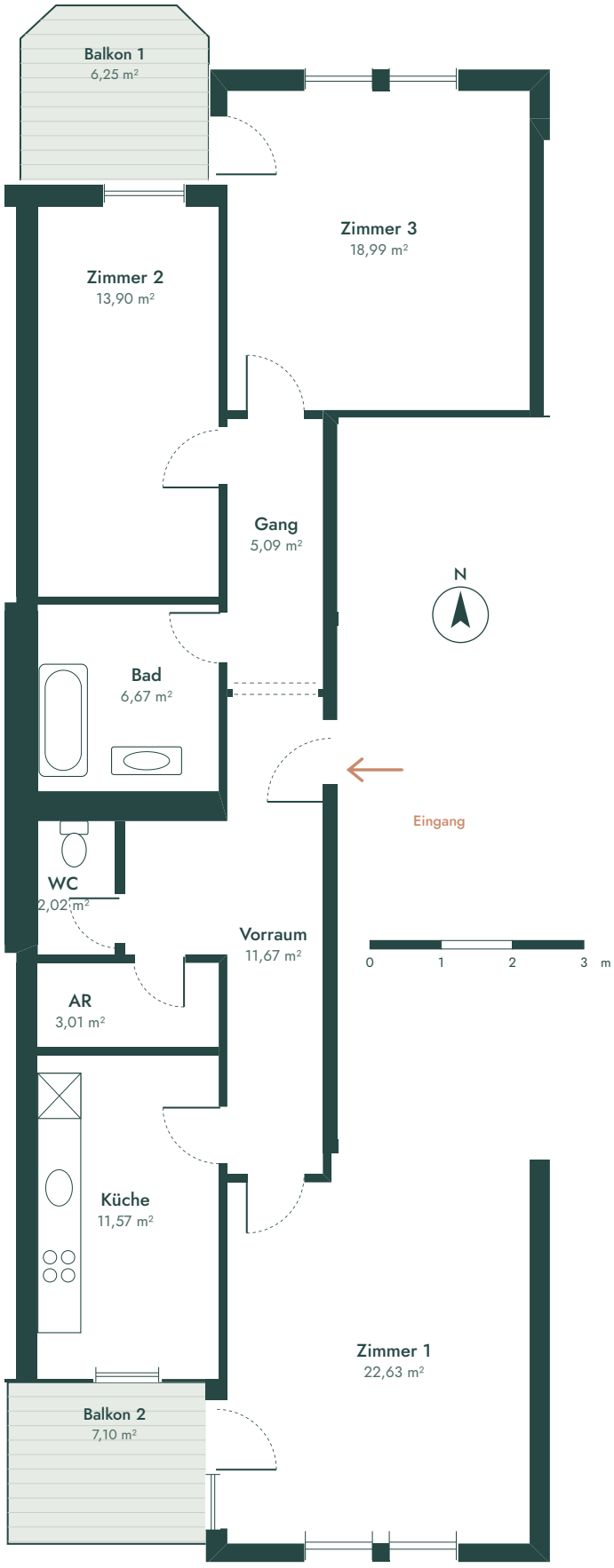


Blick nach Süden zur Oberstadt

GRUNDRISS

TOP 7

Gartengeschoss · Haus 5



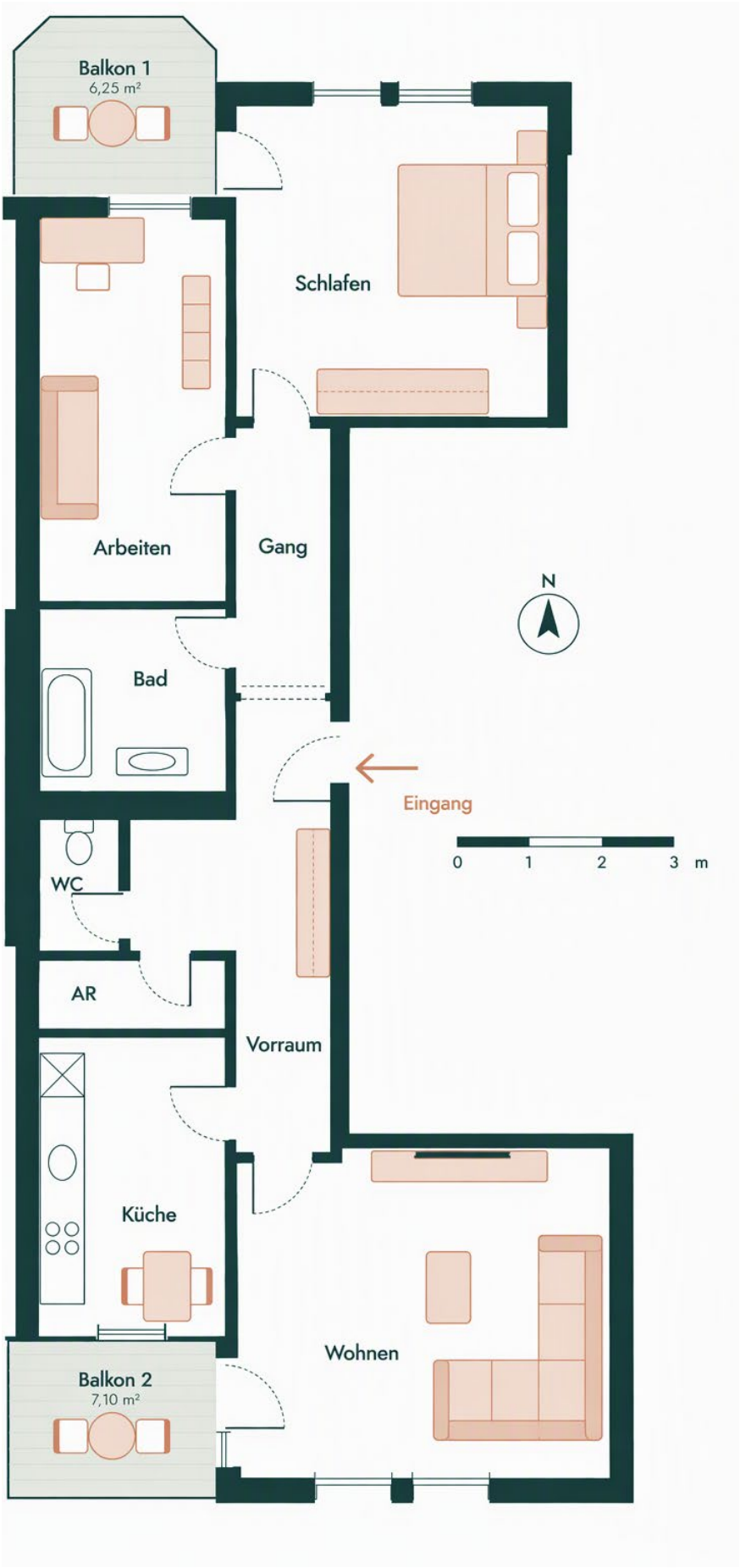
Zimmer 1	**22,63 m²**
Zimmer 2	**13,90 m²**
Zimmer 3	**18,99 m²**
Küche	**11,57 m²**
Vorraum	**11,67 m²**
Gang	**5,09 m²**
Bad	**6,67 m²**
WC	**2,02 m²**
Abstellraum	**3,01 m²**
Wohnnutzfläche	**95,55 m²**
Balkon 1 (Nord)	**6,25 m²**
Balkon 2 (Süd)	**7,10 m²**
Kellerabteil*	**3,47 m²**

* Zubehör im Erdgeschoss. Balkone und Kellerabteil sind 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

- Wohnen und Essen auf 22,6 m² nach Süden, Esstisch für sechs
- Schlafzimmer mit Doppelbett 180 cm und Balkon
- Arbeitszimmer mit Schlafsofa für Gäste
- Garderobe im Vorraum, Balkonmöbel auf beiden Seiten

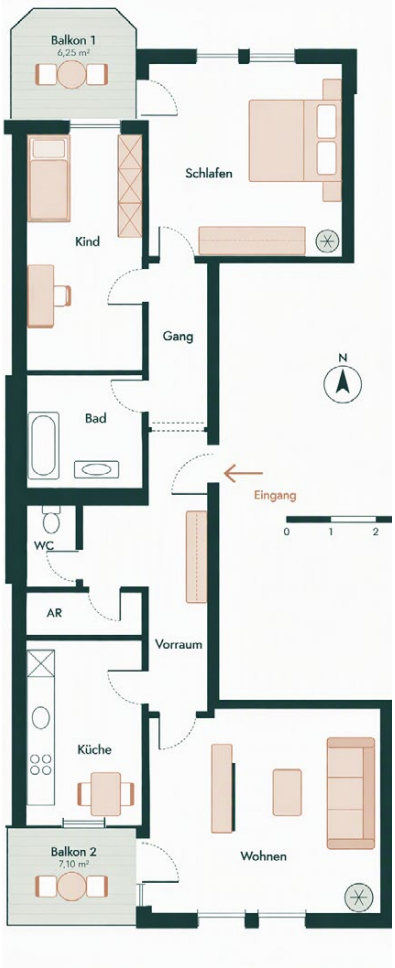
Möblierungsvorschlag – nicht im Kaufpreis enthalten.

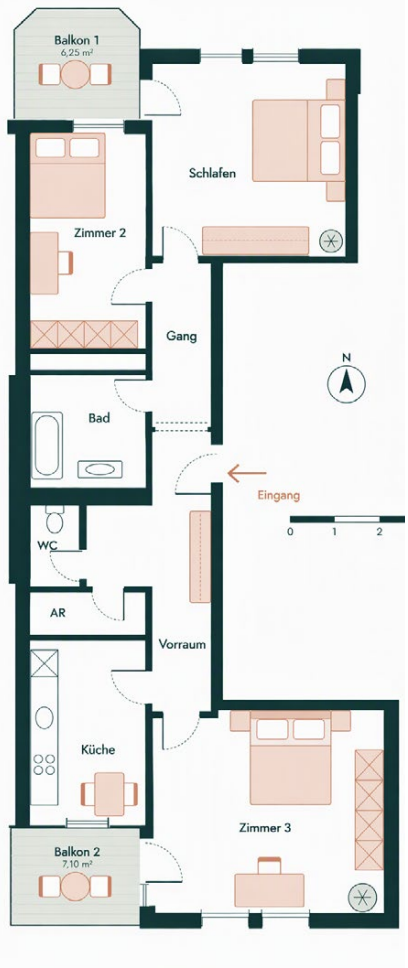
Möbel maßstäblich eingezeichnet. Einbauküche und Sanitärobjekte laut Bestand.

MÖBLIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Ein Grundriss, viele Möglichkeiten.

Drei Zimmer, eine separate Küche und zwei Balkone – der Grundriss passt für Familien ebenso wie für eine Wohngemeinschaft.





Familie

Eltern- und Kinderzimmer liegen ruhig auf der Nordseite, der große Wohn- und Essraum nach Süden ist Treffpunkt für alle. Bad und WC sind getrennt.

Anleger & WG

Drei getrennt begehbare Zimmer zwischen 14 und 23 m², die Küche wird zum Gemeinschaftsraum. Zwei Balkone und getrennte Sanitärräume erhöhen den Komfort.

Möblierungsvorschläge – nicht im Kaufpreis enthalten. Umbauten und Ausstattung erfolgen durch den Käufer.



INNENANSICHTEN

Hell, erneuert, mit Parkett.













Blick nach Süden zur Oberstadt

AUSBLICK

Garten und Oberstadt.

Vom Südbalkon geht der Blick über den Garten der Wohnanlage hinauf zur historischen Oberstadt mit ihren Türmen. Auf der Nordseite liegt der zweite Balkon – ideal für den Morgenkaffee.

ORIENTIERUNG

Süden: Zimmer 1, Küche, Balkon 2
Norden: Zimmer 2, Zimmer 3, Balkon 1



Gemeinsamer Garten

Was Sie vorfinden.

AUSSTATTUNG LAUT BESTAND

- Echtholz-Mosaikparkett in den Zimmern, Boden in Holzoptik in Vorraum und Gang
- Einbauküche mit Kochfeld, Backofen und Hochschrank
- Erneuertes Bad mit Badewanne, Duschwand und Waschtisch
- Separates WC, Abstellraum
- Zwei Balkone: Nord 6,25 m², Süd 7,10 m²
- Kunststofffenster, erneuert 2018/2019
- Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel (2011), Radiatoren
- Aufzug im Haus, Kellerabteil 3,47 m²
- Tiefgaragenplatz optional erhältlich

VERKAUF WIE BESICHTIGT

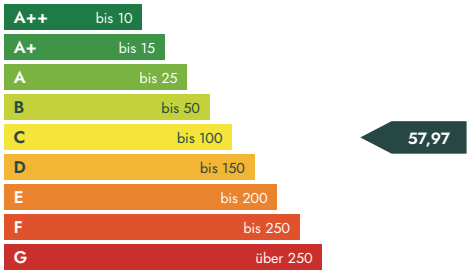
Die Wohnung wird im aktuellen Zustand, wie besichtigt, übergeben. Individuelle Modernisierungen erfolgen durch den Käufer.

SOFORT VERFÜGBAR

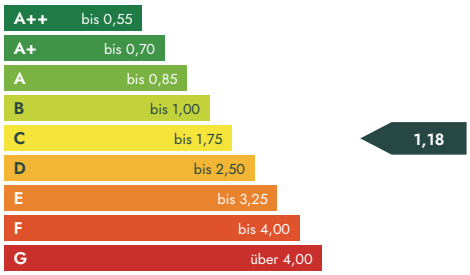
Die Wohnung ist unvermietet und kann sofort übergeben werden – zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.

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	101
Anteile	202/5362
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.

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