

Großzügiges 3-Zimmer Wohnung mit beeindruckender Dachterrasse in begehrter Lage

Objekt: 1671 • Mariahilfstraße 27b • 6900 Bregenz



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1671
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschoss
Topnummer	Top B22
Wohnfläche	96,16 m ²
Kellerfläche	4,67 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	36,95 m ²
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Pellets
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	01.10.2026
Baujahr	2010
HWB	32 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	391,18€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	550.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

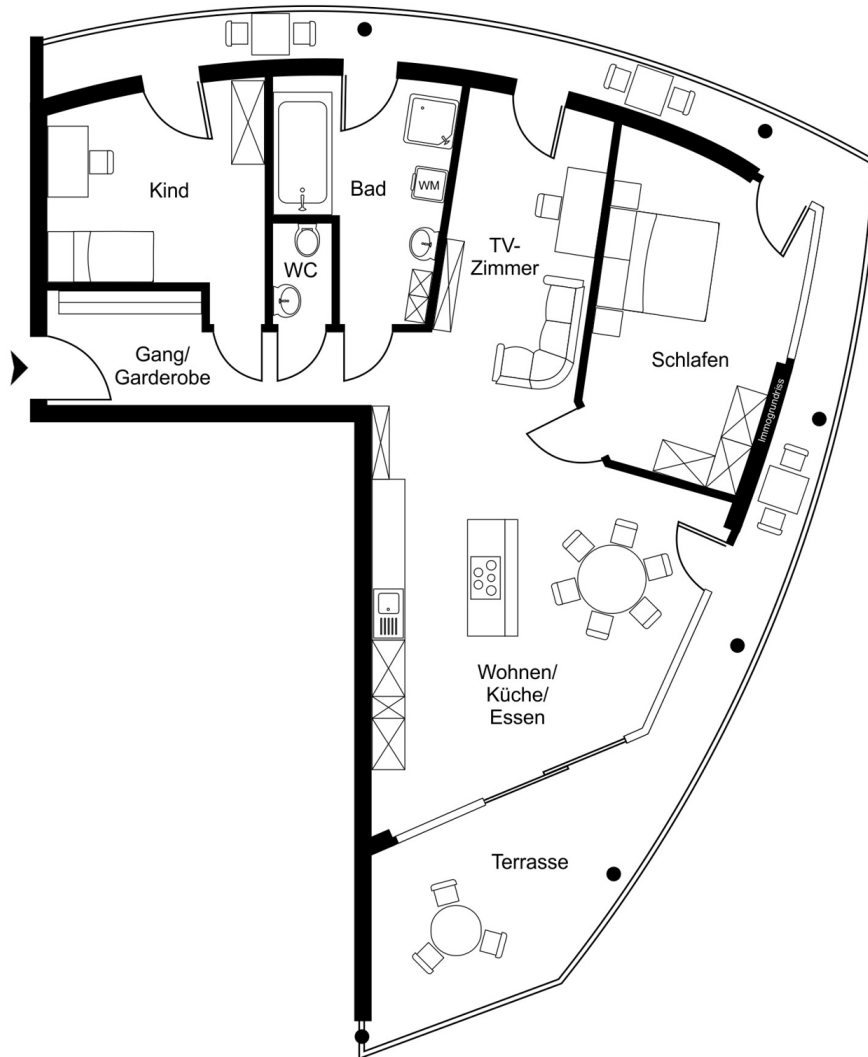
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Mariahilfstraße in Bregenz – einer der gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen hier nicht zu kurz: Der Bodensee, die Bregenzer Innenstadt sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege sind nur wenige Minuten entfernt und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht zudem kurze Wege in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Gemeinden und zur Autobahn.

Die Mariahilfstraße steht für eine hohe Wohnqualität und zählt aufgrund ihrer zentralen, gleichzeitig angenehm ruhigen Lage zu den beliebtesten Wohnadressen in Bregenz. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der Nähe zum Bodensee macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Beschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 96,16 m² befindet sich in der beliebten Mariahilfstraße in Bregenz und vereint großzügiges Wohnen, eine hervorragende Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank ihres durchdachten Grundrisses und der Möglichkeit, die Wohnung auf eine 4-Zimmer-Wohnung zu erweitern, eignet sie sich ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ein flexibles Wohnkonzept legen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie ihre angenehm ruhige Lage, die ein hohes Maß an Wohnqualität garantiert. Das absolute Highlight ist die großzügige Terrasse mit 36,95 m², die viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder eine individuelle Gestaltung bietet und den Wohnraum perfekt erweitert.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Durch die optionale Erweiterung auf vier Zimmer lässt sich die Immobilie optimal an zukünftige Bedürfnisse anpassen.

Ein Personenlift sorgt für einen komfortablen und barrierearmen Zugang bis ins Dachgeschoss. Ergänzt wird das attraktive Angebot durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist und komfortables sowie sicheres Parken ermöglicht.



Wohn- und Essbereich



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Toilette



Flur



Flur



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Balkon



Balkon



Terrasse



Terrasse



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



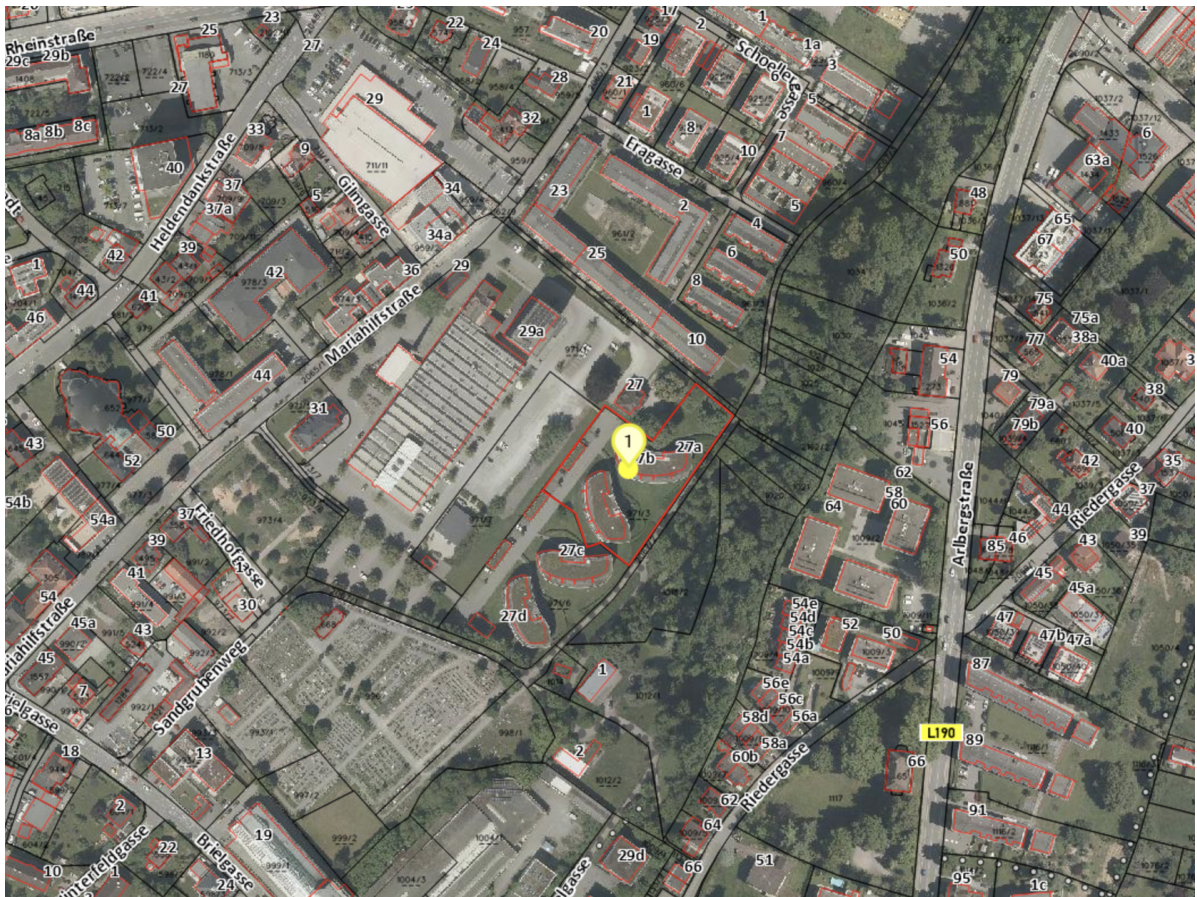
Luftansicht



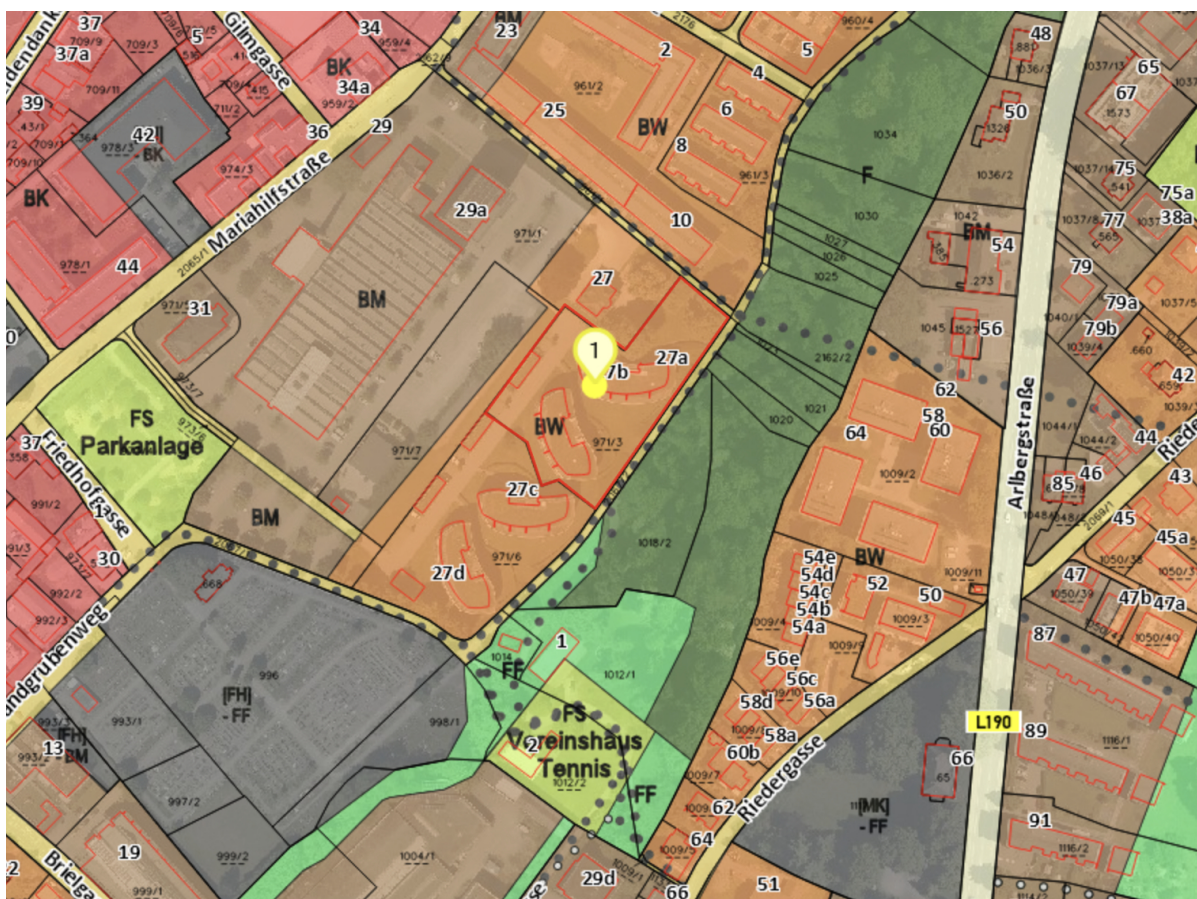
Luftansicht



Luftansicht

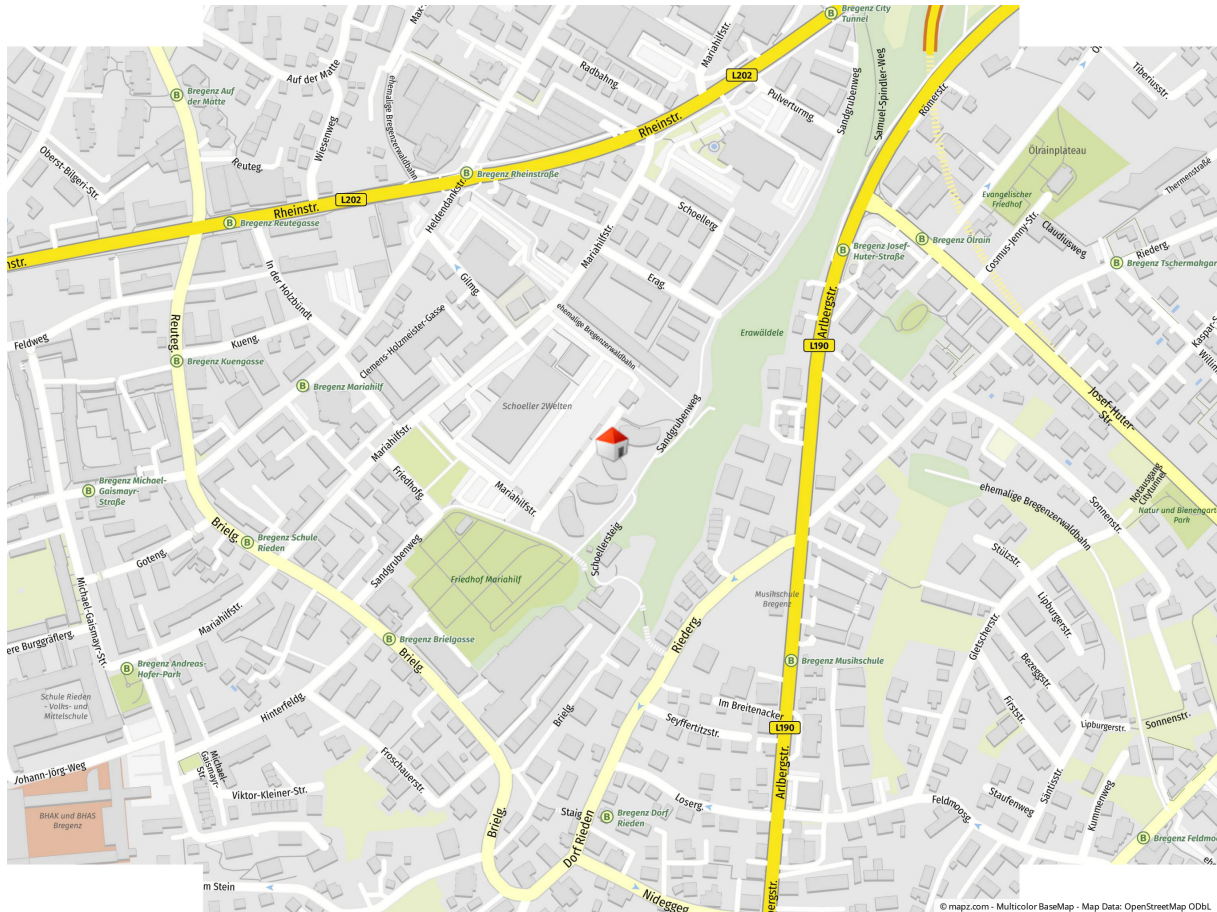


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,27 km
Dist. Volksschule (km)	0,8 km
Dist. Mittelschule (km)	0,8 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,07 km
Dist. Bahnhof (km)	1,7 km
Dist. Bus(km)	0,4 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.