

**Direkte Seelage: Hochwertige 4-Zimmerwohnung,
Traum-Seeblick in Lochau zum mieten!**



Objektnummer: 5781/930100202

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Kaiserstrand 4
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	112,22 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Carina Scheiber

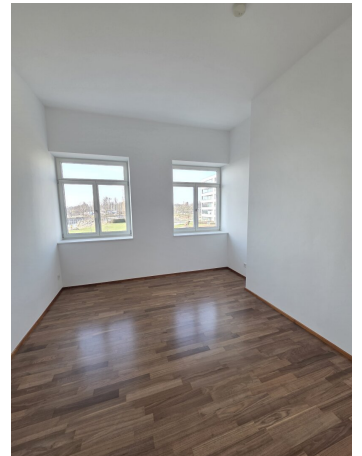
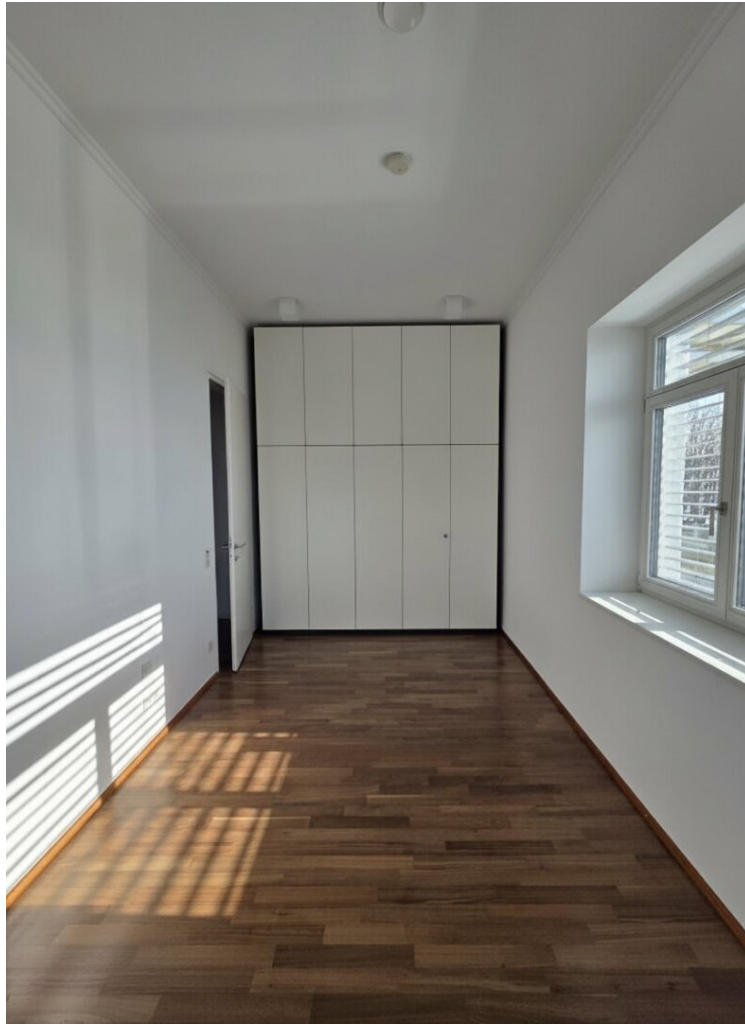
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

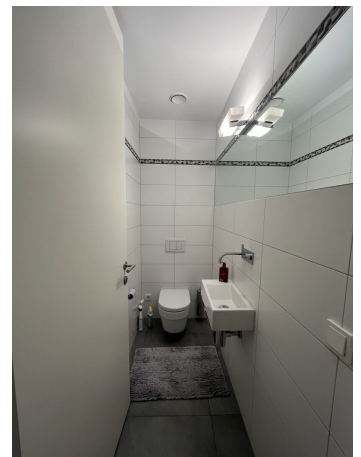
T +43 5523 53156 615

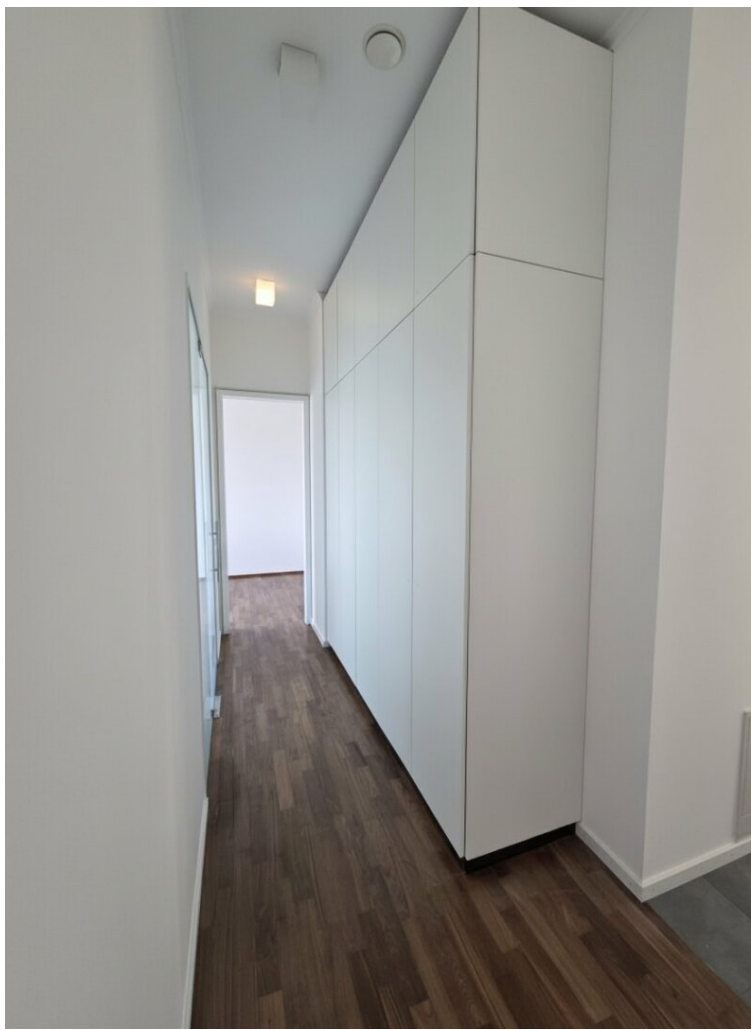
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Haus Kugelbeer
TOP WWB02



M 1:75
0 1m 2m 3m 4m



projektart.at

Objektbeschreibung

Wohnen in erster Reihe am Bodensee - Exklusive 4-Zimmerwohnung am Kaiserstrand in Lochau

Diese außergewöhnliche, ca. 112 m² große Wohnung am Kaiserstrand 4 in Lochau bietet Wohnen auf höchstem Niveau, direkt am Wasser und mit unverbaubarem Blick auf den Bodensee. Die Lage gehört zu den begehrtesten am gesamten See: Der Zugang zum Ufer erfolgt ohne Straße dazwischen. Ein Luxus, den man nur äußerst selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem eleganten Wasserdampf-Kamin und hochwertigen Materialien. Über breite Fensterfronten gelangt man nahtlos auf die sonnige Terrasse, die wie eine private Loge über dem Bodensee wirkt. Der Blick reicht über das Wasser bis zu den Schweizer Alpen. Ein Panorama, das sich täglich verändert.

Im Sommer entfaltet diese Lage ihren ganz besonderen Zauber: Wenn die Sonnenkönigin und andere Schiffe über das Wasser gleiten, entsteht ein lebendiges, fast mediterranes Ambiente. In Kombination mit den warmen Lichtstimmungen der Abendsonne entsteht ein ganz besonderes Flair. Ruhig, privat und außergewöhnlich stimmungsvoll.

Alle drei Zimmer bieten durchgehenden Seeblick und schaffen ein exklusives Wohngefühl auf höchstem Niveau. Das voll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster sowie das separate Gäste-WC unterstreichen den hochwertigen Standard. Zwei Tiefgaragenplätze und ein praktischer Dachbodenanteil ergänzen dieses seltene Angebot in absoluter Spitzenlage.

Eine Premium-Immobilie für alle, die außergewöhnliche Seelage, Privatsphäre und stilvolles Wohnen zu schätzen wissen.

Highlights:

- **Direkte Seelage** – ungehinderter Zugang zum Bodensee
- **Uneingeschränkter Seeblick** aus jedem Zimmer
- **112 m² Wohnfläche** in hochwertiger Ausführung
- **Großzügige Terrasse** mit Panoramablick

- Eleganter Wohn-/Essbereich mit **hochwertigem Wasserdampf-Kamin**
- **Abendsonne** & malerische Lichtstimmungen direkt auf der Terrasse
- **2 Tiefgaragenplätze** inklusive

Lage:

- **Einmalige 1.-Reihe-Seelage** direkt am Bodensee
- **Atemberaubender Panoramablick** auf Bodensee & alle umliegenden Berge und Alpen
- **Sonnenlage** mit malerischer Abendsonne im Sommer
- Wenige Minuten zu **Lindau**, ideal für Grenzgänger & internationales Klientel
- **Nähe zur Bregenzer Seebühne**, Hafen & Uferpromenade
- **Top-Anbindung** an Bregenz, Lindau, St. Gallen und das gesamte Dreiländereck
- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus & Bahn) schnell erreichbar
- **Gehobene Gastronomie** im Zentrum von Lochau, Bregenz & Lindau
- **Attraktive Freizeitmöglichkeiten:** Wassersport, Radwege, Spazierwege, Naherholung
- **Ausgebaute Infrastruktur** – einkaufen, genießen, entspannen in unmittelbarer Nähe

Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe
- Offener Küche–Ess–Wohnbereich mit hochwertigem Wasserdampf-Kamin
- Sonniger Balkon mit direktem, freiem Seeblick
- 3 Zimmer – alle mit Blick auf den Bodensee
- voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

- Separates Gäste-WC
- Praktischer Dachbodenanteil
- 2 Tiefgaragenplätze inklusive

Gesamtmietzins:

EUR 2.063,19 Mietzins Wohnung

EUR 418,26 Betriebskosten Wohnung

EUR 229,14 Heizkosten Wohnung

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 1

EUR 16,20 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 1

EUR 120,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 2

EUR 13,21 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 2

EUR 2.980,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

Kautionshinterlegung:

Die Kaution in Höhe von € 9.000,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem

Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <350m
Krankenhaus <975m
Klinik <2.800m

Kinder & Schulen

Schule <1.425m
Kindergarten <875m
Höhere Schule <1.450m
Universität <2.775m

Nahversorgung

Supermarkt <675m
Bäckerei <1.525m
Einkaufszentrum <2.625m

Sonstige

Bank <600m
Geldautomat <600m
Post <775m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <275m

Autobahnanschluss <1.625m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap