

Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 6566/2437

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	214.000,00 €
Betriebskosten:	181,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

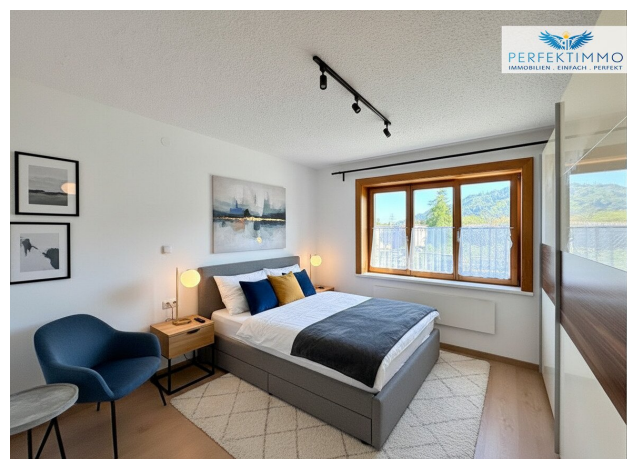
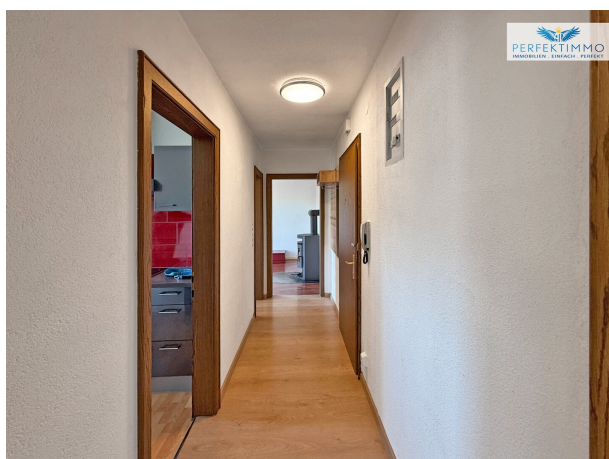
Ihr Ansprechpartner

Thomas Moosbrugger

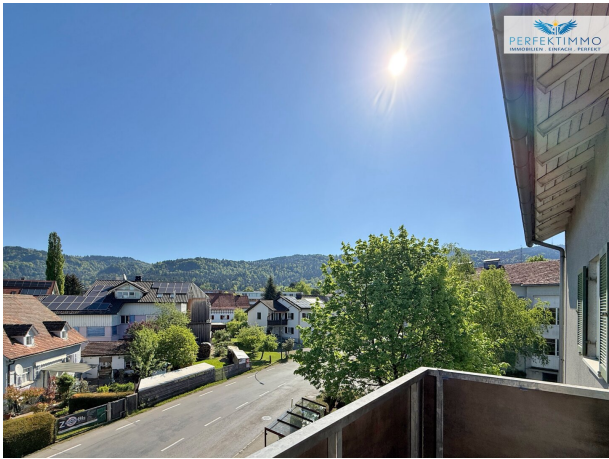
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 5574 54325 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

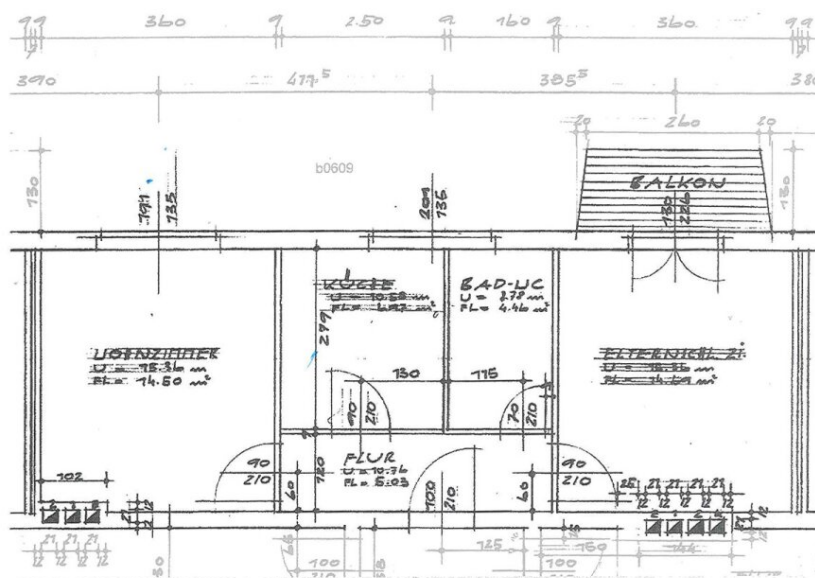




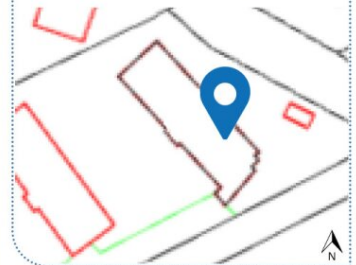


WOHNUNG IN LOCHAU

2. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Flur	5,03 m ²
Schlafzimmer	14,69 m ²
Bad/WC	4,46 m ²
Küche	6,97 m ²
Wohnzimmer	14,50 m ²

Wohnfläche ca. 45,65 m²

Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Zentral gelegene Wohnung in Seenähe, mit schönem Ausblick nach Osten

Zentral gelegen und in gutem Zustand präsentiert sich diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Paare eignet, die Komfort und Nähe zur Natur suchen. Die Wohnung besticht durch einen hellen Wohnbereich, der mit ca. 14,7 m² ausreichend Platz für gemütliche Abende bietet und direkten Zugang zum Balkon hat. Das Schlafzimmer mit etwa 14,5 m² sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Eine gepflegte Küche bietet genügend Raum für gemeinsame Kochmomente, während das großzügige Badezimmer mit Badewanne und WC den Alltag angenehm gestaltet.

Besonders attraktiv ist die Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich ein See, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nahversorgung ist optimal, Supermärkte, Bäckereien und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Wohnanlage. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, sodass auch Pendler bestens angebunden sind.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein trockenes, großes Kellerabteil und einen geräumigen allgemeinen Fahrradraum, was für zusätzlichen Stauraum sorgt. Parkplätze direkt vor der Haustüre erleichtern den Alltag und runden das Angebot ab.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Bodenseenähe und ruhigem Wohnumfeld mit gewachsener Struktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar, während die nahegelegene Landeshauptstadt Bregenz zusätzliche Infrastruktur und kulturelle Angebote bietet. Der Bodensee, das Strandbad Lochau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege entlang des Ufers und in Richtung Pfänder eröffnen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1959-1960

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 45 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Elektroheizung und Schwedenofen

Betriebskosten: dzt. ca. € 181,61

Energieausweis: HWB Ref, SK = 72,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,28 (Klasse C) | gültig bis 11.12.2028

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Personenaufzug: Nein

Balkon: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Fahrradraum: vorhanden

Parken: Parkplätze vor der Haustür verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 214.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von diesem attraktiven Wohnangebot. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und begleiten Sie professionell auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumwohnung.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Moosbrugger, MAS

selbstständiger Immobilienberater

Telefon: ?+43 5574 54325 17

E-Mail: tm@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Hinweis: Bilder (Einrichtungsvorschläge) teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap