

## Wohnen wie im eigenen Haus: lichtdurchfluteter, geräumiger Wohnraum mit Dachterrasse



**Objektnummer: 6566/2541**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

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







| & |



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**



**Lukas Frühstück**  
+43 664 2467526

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

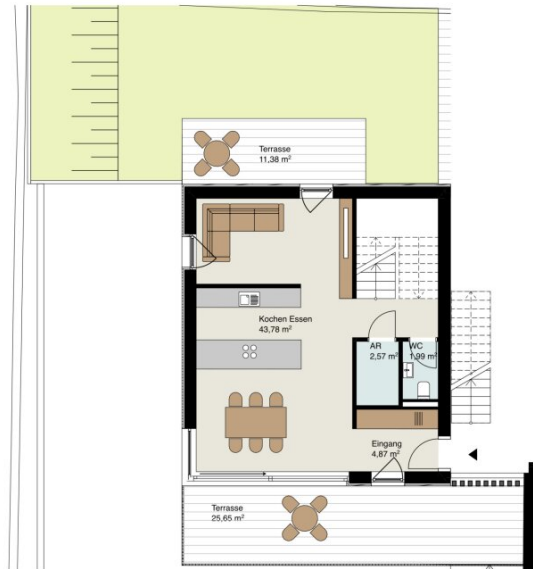
www.kmenta-immo.at   | & |   www.perfektimmo.at

4 - ZIMMER WHG / Top 05 / 1. & 2.Obergeschoss

Eingang	4,87m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	43,78m <sup>2</sup>
AR	2,57m <sup>2</sup>
WC	1,99m <sup>2</sup>
Gang	5,41m <sup>2</sup>
Schlafen	14,32m <sup>2</sup>
Zimmer	15,15m <sup>2</sup>
Büro	8,83m <sup>2</sup>
Bad	8,64m <sup>2</sup>
Wohnfläche	105,56 m <sup>2</sup>
Terrasse Ost	11,38m <sup>2</sup>
Terrasse West	25,65m <sup>2</sup>
Dachterrasse	49,17m <sup>2</sup>

Zubehör: Keller- bzw. Abstellraum

Maßstab 1:100



Grundriss Wohnung 1.Obergeschoss



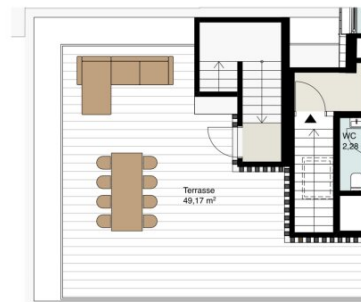
Übersichtsplan 1.Obergeschoss



Übersichtsplan 2.Obergeschoss



Grundriss Wohnung 2.Obergeschoss



Grundriss Dachterrasse 3.Obergeschoss



Lageplan 1:1000

Einrichtungsvorschlag. Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung ist der Bau- & Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Flächen können in der Natur abweichen.

# Objektbeschreibung

## **Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Das Projekt Am Tannenbach 23: das Bauvorhaben in Lochau umfasst insgesamt acht Wohneinheiten. Mit einem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wird der Bestand umfassend modernisiert und durch einen Neubau erweitert. Kurze Wege zum Bodensee sowie zur Innenstadt von Bregenz verbinden urbane Infrastruktur mit erholsamer Natur.

Neubauwohnung Top 5 am Tannenbach 23 in Lochau:

- **Maximale Ruhe und Privatsphäre:** Die Wohnung teilt nur eine einzige Wand mit dem künftigen Penthouse und dort ausschließlich mit einem Schlafzimmer. Seitlich, darunter und größtenteils darüber haben Sie keine Nachbarn.
- **Lichtdurchflutete Räume:** großzügige Fensterflächen sorgen für ein freundliches, helles Wohnambiente.
- **Zwei Terrassen im 1. OG und eine wundervolle Dachterrasse:** genießen Sie frische Luft und Ausblick. Die Terrassen sind optimal ausgerichtet und erweitern den Wohnraum ins Freie.
- **Einmalige Gelegenheit:** in dieser begehrten Lage am Bodensee sind vergleichbare Neubauangebote kaum noch zu finden.

Wichtige Modernisierungsmaßnahmen:

- **Umweltfreundliche Erdwärmepumpe** statt konventioneller Gasheizung
- **Energieeffiziente Sanierung** durch Dämmung der Fassade und Fensteraustausch
- **Barrierefreiheit:** Neues Stiegenhaus und Lift sorgen für bequeme Erreichbarkeit aller Wohnungen

- Neuaufbau des Dachgeschosses: Modernes Design und Ausblicke über den Bodensee

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap