

## **Traumhaftes Wohnen in Bregenz: Eckreihenhaus mit zwei großzügigen Terrassen und Swimspa!**



**Objektnummer: 7763/137**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wuhrbaumweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau



















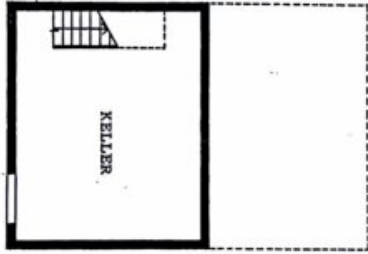


TOP 35  
130 m<sup>2</sup>  
Speckbauer

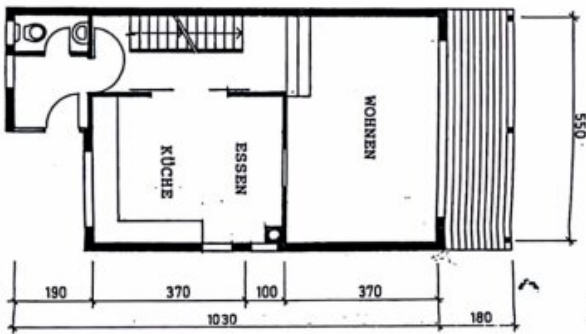
GRUNDRISS GRGW BREGENZ  
GEÄNDERT AM:

M 1:100

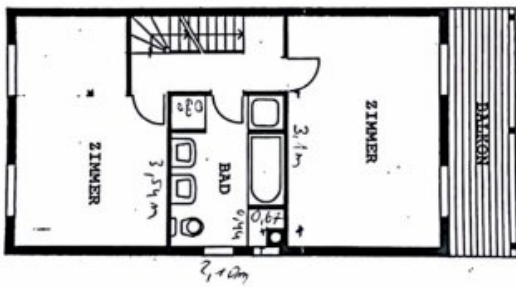
KG



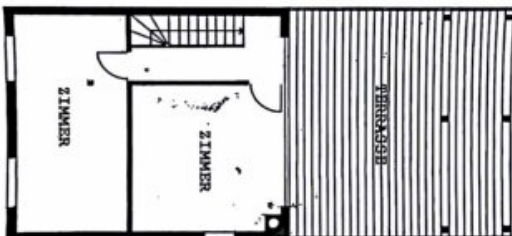
EG



OG



DG



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bregenz! Dieses wunderschöne Eckreihenhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Wohnhaus wünschen können. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für die ganze Familie und ist in einem gepflegten Zustand, sodass Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Das Reihenhaus verfügt über geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre bieten. Zusätzlich verfügt das Haus über ein ausgebautes Dachgeschoss mit nochmals zwei Zimmern. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die für ein modernes und stilvolles Ambiente sorgen. Die Einbauküche ist perfekt für Hobbyköche und bietet ausreichend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die großzügigen Terrassen mit 40 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> die zum Entspannen und Verweilen einladen. Eine Terrasse befindet sich im Erdgeschoss und grenzt an das Wohnzimmer. Die zweite Terrasse befindet sich im Dachgeschoss.

Das Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne, eine offene Dusche und ein WC. Das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der großzügige Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum und kann als Hobbyraum und Waschküche genutzt werden.

Für Ihre Fahrzeuge kann ein Carportplatz für zusätzlich € 20.000,00 erworben werden, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen. Das Dach der Immobilie wurde im Jahr 2022 erneuert.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden zu gelangen. Der Bus und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In der Nähe befinden sich auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei, die Ihren Alltag erleichtern werden.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und modernes Wohnen, sondern auch eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Österreichs. Bregenz ist bekannt für seine atemberaubende Landschaft, die Nähe zum Bodensee und die zahlreichen Freizeitaktivitäten, die hier geboten werden. Hier können Sie sowohl die ruhige Natur als auch das kulturelle Leben in vollen Zügen genießen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und machen Sie Ihren Traum von einem eigenen Haus in Vorarlberg wahr. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und

Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.750m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <5.000m

Universität <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap