





Herrliche Gartenwohnung in Bregenz am Pfänderhang

Traum-Lage im Dreiländereck, Stadt- und Seenähe - hier ist es äußerst lebenswert!

In Top-Wohnlage am Pfänderhang und nur **fünf Gehminuten vom Bodensee** und der Bregenzer Innenstadt entfernt, besticht diese tolle Wohnung mit einem guten Schnitt, einem **loftartigen Wohn/Essbereich mit hochwertiger Küche**, zwei weiteren Zimmern und einem modernen Bad mit Dusche und Badewanne. Ein Abstellraum, Kellerabteil und die Tiefgarage komplettieren das Angebot.

Ein Highlight ist die überdachte **Loggia** mit anschließender **Terrasse** und entzückend bepflanztem **Garten mit 155m²**. Nicht nur der sehr nahe Bodensee, die pulsierende Festspielstadt Bregenz und der Pfänder im Rücken machen diese Wohnung zu einem Schmuckstück!

Autobahn-Anschluß 5 Minuten, deutsche Grenze (Lindau) 5 Minuten, schweizer Grenze 20 Minuten, liechtensteiner Grenze 30 Minuten, Mailand 2 Stunden, München 1,5 Stunden, Zürich 1,5 Stunden, Arlberg (Lech/Zürs/St.Anton) 50 Minuten, Bregenzerwald ca. 20 Minuten, Montafon ca. 40 Minuten.

Flughäfen: Friedrichshafen & Memmingen 45 Minuten, Altenrhein 30 Minuten, Zürich 1,5 Stunden, München 2 Stunden.

DETAILS:

Wohn/Nutzfläche	ca. 90 m ²
Zimmer	3
Garten	ca. 155 m ²
Loggia	15 m ²
Terrasse	16 m ²
Kellerabteil	1
Tiefgarage	1 Platz
HWB	46 kWh/m ² a

KAUFPREIS:

Auf Anfrage

NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung Kaufvertragserrichtungskosten,
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Provision+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG:

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
T +43(0)5574 90444 / office@md-immobilien.at







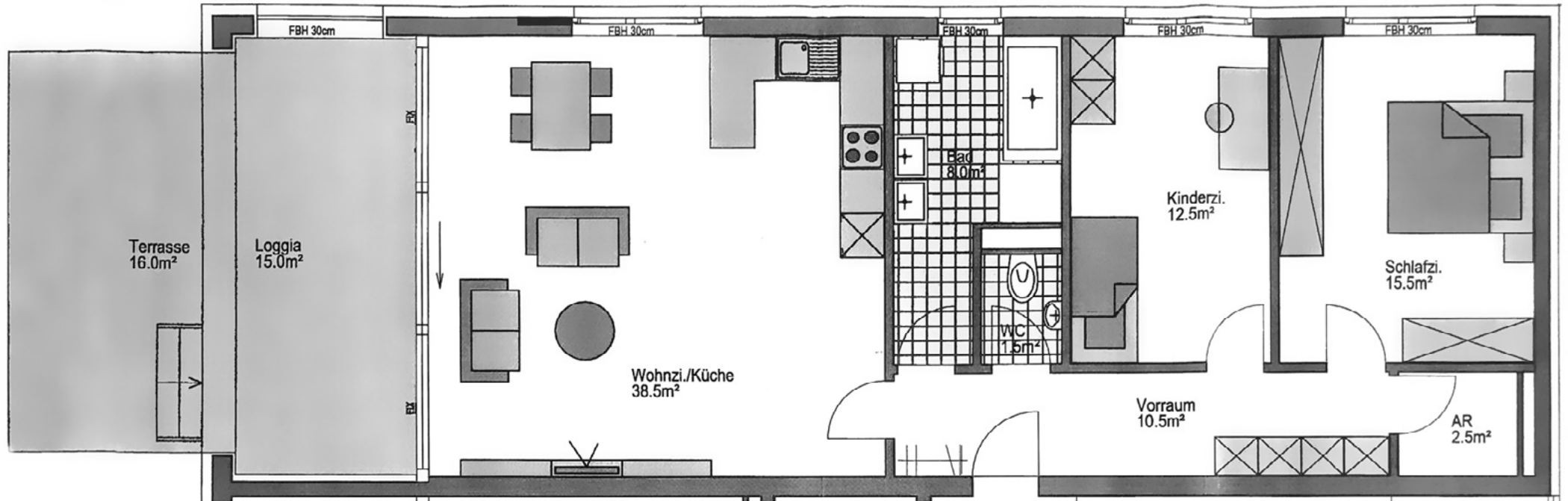








Grünfläche
155.0m²



GEBÄUDE

Gebäudeart: Mehrfamilienhäuser
 Gebäudezone: Haus E
 Straße: Pfänderhang
 PLZ/Ort: 6911 Lochau
 EigentümerIn: Rhomberg Bau GmbH

Erbaut: 2006
 Katastralgemeinde: Lochau
 KG-Nummer: 91117
 Grundstücksnummer: 961/3
 Energieausweis-Nr.: 1933-2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

Organisation: Gerhard Bohle
 ErstellerIn: Gerhard Bohle
 GWR-Zahl: keine Angabe
 Unterschrift: *Gerhard Bohle*

ErstellerIn-Nr.: 1823760276
 Geschäftszahl: keine Angabe
 Gültigkeitsdatum: 20. 08. 2018
 Ausstellungsdatum: 20. 08. 2008

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche: 933,82 m²
 beheiztes Brutto-Volumen: 3.108,43 m³
 charakteristische Länge (lc): 2,08 m
 Kompaktheit (AV): 0,48 1/m
 mittlerer U-Wert (U/m): 0,46 W/m²K
 LEK-Wert: 32,77

KLIMADATEN

Klimaregion: W
 Seehöhe: 400 m
 Heizgradtage: 3.456 Kd
 Heiztage: 182 d
 Norm-Außentemperatur: -11 °C
 Soll-Innentemperatur: 20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Wohngebäude	Referenzgebäude	Wohngebäude	Referenzgebäude	Anforderung Land Vorarlberg
HWB	43.065 kWh/a	46,12 kWh/m ² a	43.764 kWh/a	46,87 kWh/m ² a	keine
WWWB			11.930 kWh/a	12,78 kWh/m ² a	
HTEB-RH			-1.057 kWh/a	-1,13 kWh/m ² a	
HTEB-VW			8.060 kWh/a	8,63 kWh/m ² a	
HTEB			19.209 kWh/a	20,57 kWh/m ² a	
HEB			65.156 kWh/a	69,77 kWh/m ² a	keine
EEB			65.156 kWh/a	69,77 kWh/m ² a	
PEB					
CO ₂					

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung einer Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Detaillierte Informationen und Auswertungen zu diesem Energieausweis finden Sie unter: www.vorarlberg.at/energieausweis