





# Gemütliches 3-Zimmer-Schmuckstück am Pfänderhang mit See- und Naturnähe

Hier, in Top-Wohnlage zwischen Bregenz und Lochau, zwischen Bodensee und Pfänder, zwischen Natur und städtischem Flair ist „Wohnen wie Urlaub“: in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Seepromenade oder den kühlenden Wald hinter der Wohnanlage, in 5-10 Gehminuten das Zentrum der aufstrebenden Tourismus-Stadt Bregenz mit den Festspielen.

Dieses Schmuckstück besticht mit einem guten Schnitt, einem gemütlichen und hellen Wohn/Essbereich mit hochwertiger Küche, zwei weiteren Zimmern und einem modernen Bad mit Dusche und Badewanne. Ein extra WC, ein Abstellraum, ein Kellerabteil und die Tiefgarage komplettieren das Angebot.

Ein Highlight ist die überdachte Loggia, auf der sich wunderbar entspannen, plauschen und grillen lässt. Nicht nur der sehr nahe Bodensee, die pulsierende Festspielstadt Bregenz und der Pfänder im Rücken machen diese Wohnung zu einer guten Gelegenheit!

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

Wohnflächen	ca. 71,5 m <sup>2</sup>
Räume	3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum
Terrasse	ca. 11,3 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	1
HWB	45 kWh/m <sup>2</sup> a

## KAUFPREIS

€ 444.000,- (+ 25.000,- Tiefgarage)

## NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragung, Kaufvertragserrichtungskosten, Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.

3% Provision+Mehrwertsteuer

## BESICHTIGUNG

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN

T +43 5574 90444 / office@md-immobilien.at





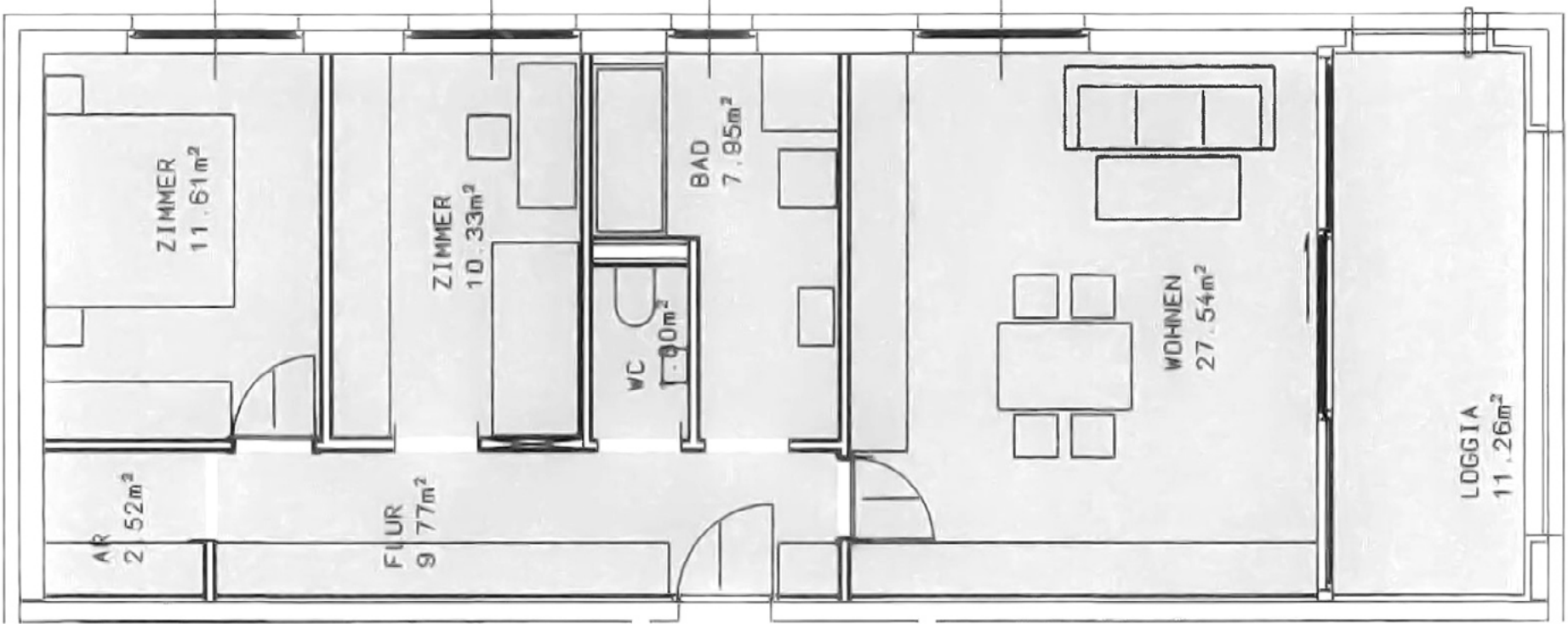














Objekt	19-111 WA Am Tannenbach 39 bis 47 Haus B		
Gebäude (-teil)	Am Tannenbach 41: 1-7	Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2006
Straße	Am Tannenbach 41	Katastralgemeinde	Lochau
PLZ, Ort	6911 Lochau	KG-Nummer	91117
Grundstücksnr.	961/3	Seehöhe	425 m

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB <sub>Ref.</sub> kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO <sub>2</sub> kg/m²a	f <sub>GEE</sub>
<b>A++</b>	10	60	8	0,55
<b>A+</b>	15	70	10	0,70
<b>A</b>	25	114	21	<b>A 0,83</b>
<b>B</b>	<b>B 45</b>	160	30	1,00
<b>C</b>	100	220	40	1,75
<b>D</b>	150	280	50	2,50
<b>E</b>	200	340	60	3,25
<b>F</b>	250	400	70	4,00
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

