





Einmaliges, herausragendes Penthouse mit Seesicht in Lochau direkt am Bodensee

Wir freuen uns, Ihnen dieses herausragende Penthouse in Lochau vorstellen zu dürfen, das den Inbegriff von Luxus und Eleganz verkörpert. Diese Immobilie bietet eine atemberaubende Lage direkt am Ufer des Bodensees und verspricht ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Mit großzügigen 116,7 Quadratmetern Wohnfläche und drei stilvoll gestalteten Zimmern ist dieses Penthouse ein wahres Juwel. Der loftartige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer offenen und hochwertigen Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ein echtes Designhighlight ist. Die komplette Süd-West-seitige Verglasung schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet einen faszinierenden Panoramablick auf den Bodensee, den Hafen und den Kaiserstrand, sowie auf Bregenz, den Pfänder und die majestätischen Schweizer Berge – ein Anblick, der zu jeder Tageszeit bezaubert.

Die großzügige, 50,4 Quadratmeter teilweise überdachte Terrasse lädt dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und den Blick auf das umliegende Naturspektakel zu erleben. Ob Entspannen mit einem Buch, gesellige Abende mit Freunden oder einfach nur das bewegte Treiben im Hafen beobachten – hier wird jeder Moment zu einem unvergesslichen Erlebnis.

Die Innenausstattung ist geprägt von höchster Qualität und durchdachtem Design. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, während ein zusätzliches separates WC Komfort bietet, ein Abstellraum bietet weiteren Stauraum. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, um ein Ambiente der Exklusivität und Behaglichkeit zu schaffen.

Die herausragende Energieeffizienz dieser Immobilie unterstreicht ihre Modernität und sorgt für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Die Lage dieses Penthouses ist nicht nur exklusiv, sondern auch äußerst praktisch. In nur 2 Minuten Gehzeit erreichen Sie die malerische Uferpromenade des Bodensees, während das nahegelegene Naherholungsgebiet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung bietet.

Dieses Penthouse ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Statement des Luxus, des Komforts und des unvergleichlichen Lebensstils. Wenn Sie auf der Suche nach einer exklusiven Residenz am Bodensee sind, dann ist dieses Penthouse die perfekte Wahl.

Autobahn-Anschluß 5 Minuten, deutsche Grenze (Lindau) 3 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. 30 Minuten, Montafon ca. 40 Minuten. Flughäfen: Friedrichshafen & Memmingen 45 Minuten, Altenrhein 30 Minuten, Zürich 1,5 Stunden, München 2 Stunden.

DETAILS

Wohnflächen	ca. 106,7 m ²
Räume	3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Gang
Terrasse	ca. 50,4 m ²
Tiefgarage	1
HWB	21 kWh/m ² a

KAUFPREIS

€ 975.000,- (+ € 24.000,- Tiefgarage)

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 5574 90444 / office@md-immobilien.at











Wache jeden Morgen
mit dem Gedanken auf,
etwas Wundervolles

www.stylendesign.com













Energieausweis für Wohngebäude

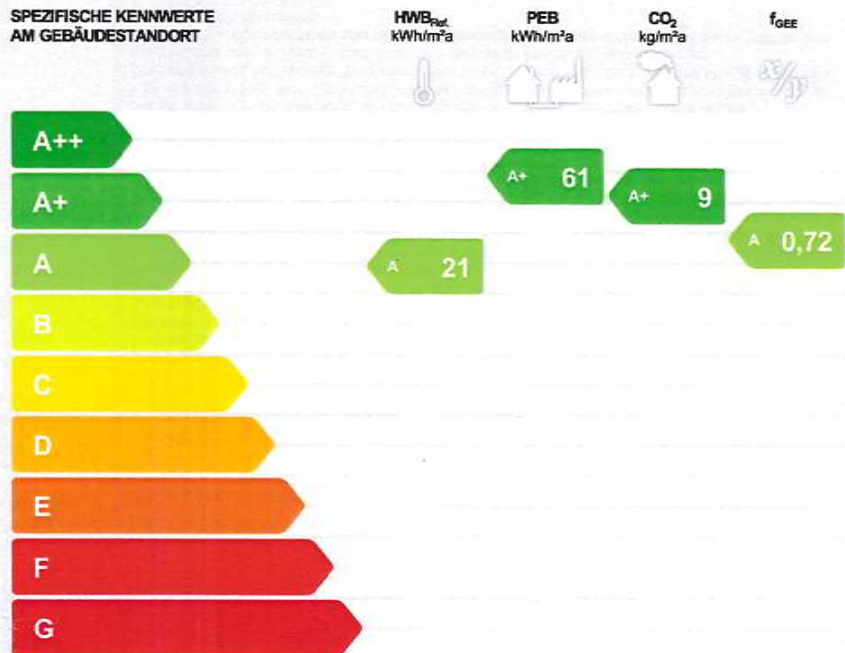
Nr. 59652-2

OiB



Objekt	Bäumlequartier - Haus F		
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2019
Straße	Hörbranzersstraße 1b	Katastralgemeinde	Lochau
PLZ, Ort	6911 Lochau	KG-Nummer	91117
Grundstücksnr.	122/3	Seehöhe	400 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



HWB_{Ref}: 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 Einträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer 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 Nutzprofils. 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.

CO₂: 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_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

