





# Zweistöckige, helle Wohnung mit großer Terrasse in Seenähe/Bregenz

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Bregenz, ganz nahe am Bodensee – eine Oase der Ruhe und Bequemlichkeit! Diese einzigartige Immobilie bietet nicht nur eine tolle Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept und eine große Terrasse mit Blick auf den Pfänder für höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde im Jahr 1993 bezogen und strahlt seither zeitlose Ruhe aus. Auf zwei Etagen (2. OG und Dachgeschoss) erstreckt sich eine großzügige Wohnfläche von etwa 76 m<sup>2</sup>. Die intelligent gestalteten Räumlichkeiten sind harmonisch aufgeteilt: im unteren Geschoss finden Sie 2 Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Das Herzstück der Wohnung befindet sich im oberen Geschoss: der einladende und besonders helle Wohn- und Essbereich, die praktische Küche und die Dachterrasse mit einem atemberaubenden Blick auf den Pfänder.

Die Beheizung erfolgt zentral und effizient per Gas, während die hochwertige Ausstattung für ein rundum behagliches Wohngefühl sorgt.

Neben der Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige, sonnige Terrasse mit etwa 45 m<sup>2</sup> – der ideale Ort für entspannte Stunden. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Tiefgarage, geräumige Kellerabteile und 10 überdachte Abstellplätze für die Allgemeinheit.

Diese tolle Wohnung in guter Lage von Bregenz bietet die perfekte Gelegenheit, ein neues Kapitel zu beginnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem fantastischen Angebot!

*Autobahn-Anschluss 2 Minuten, deutsche Grenze (Lindau) 10 Minuten, Schweizer Grenze 10 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

Wohnfläche	ca. 76,2 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 44,7 m <sup>2</sup>
Keller	1 Abteil
Tiefgarage	1 Platz
HWB	51 kWh/m <sup>2</sup> a

## KAUFPREIS

€ 398.000,-

## 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









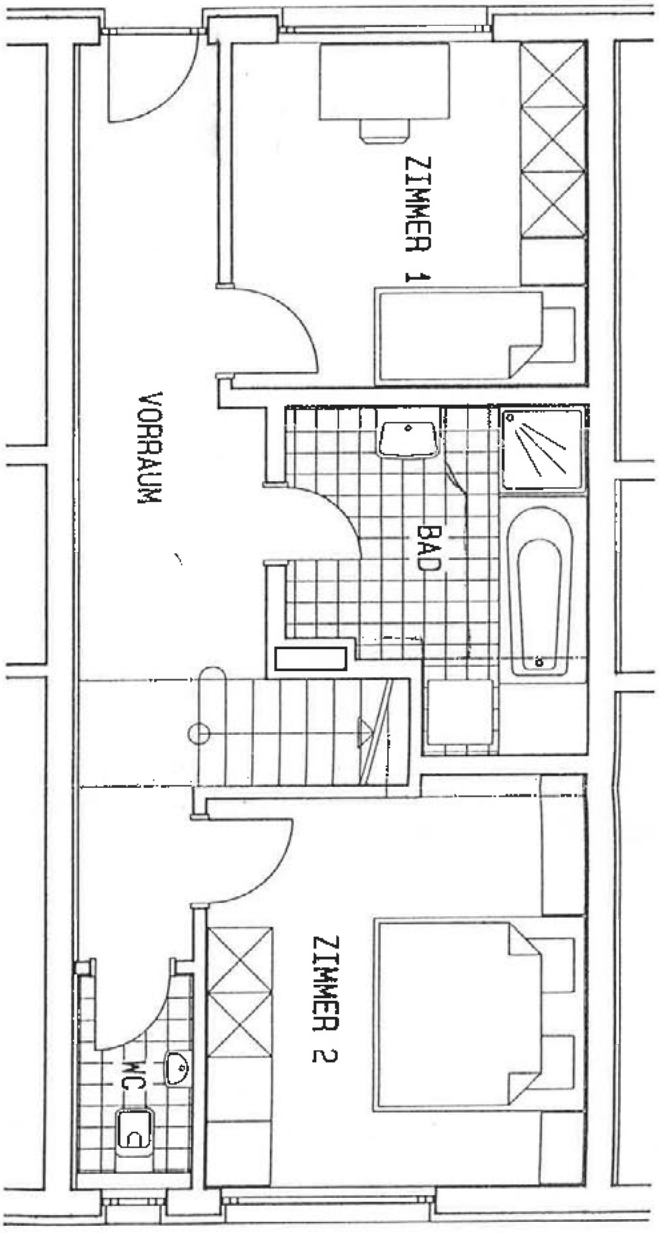
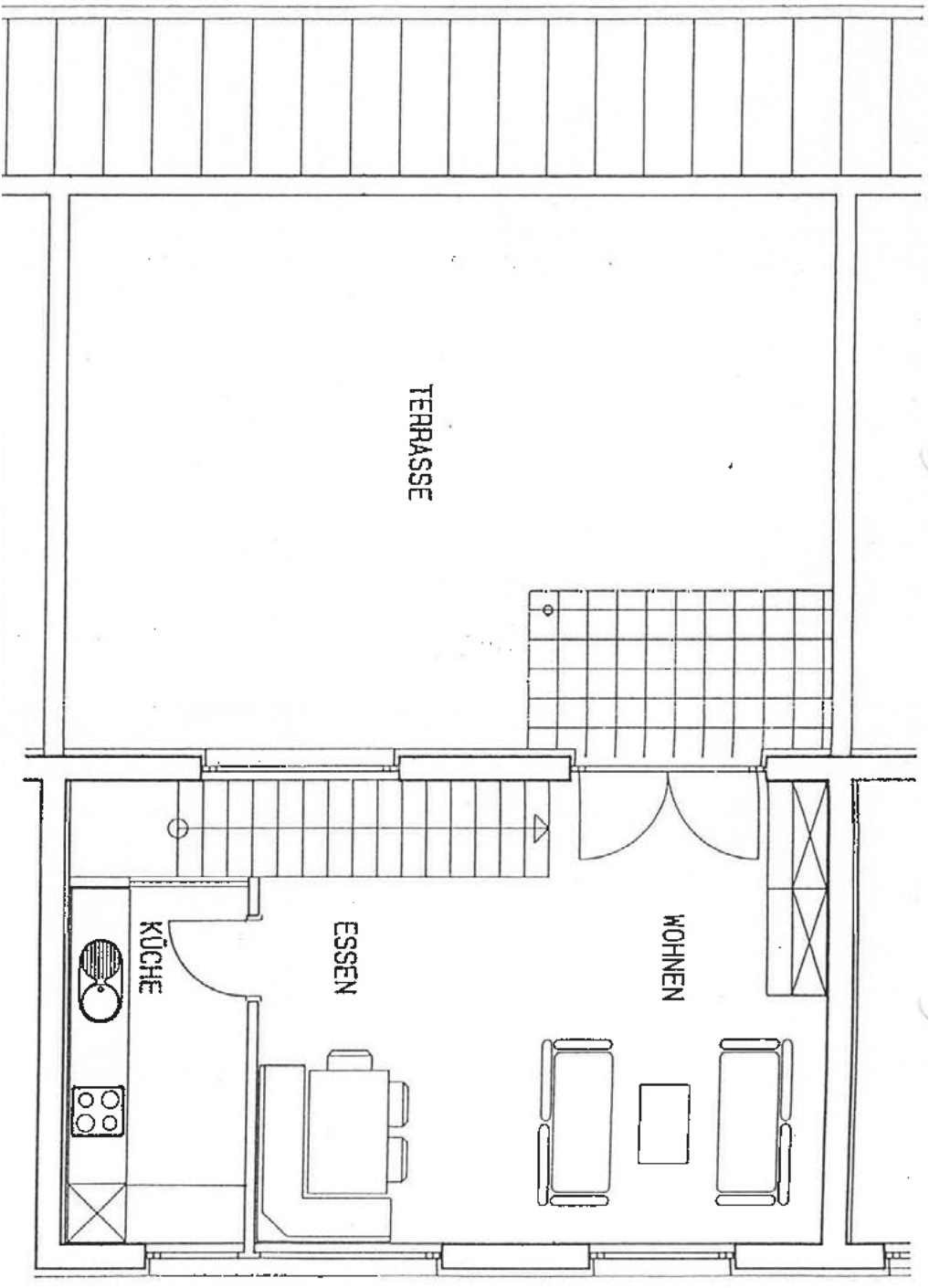














# Energieausweis für Wohngebäude

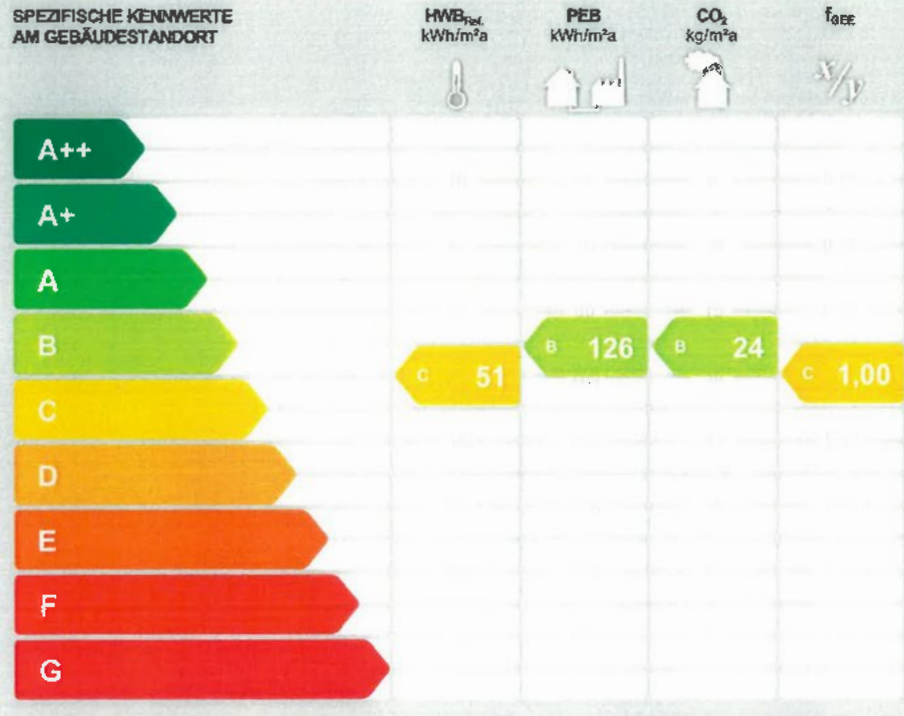
OiB  
Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

Nr. 85291-1



Objekt	HG Brosswaldengasse 9 / Merbodgasse 10		
Gebäude (-teil)	konditionierter Wohnbereich	Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2020
Straße	Brosswaldengasse 9	Katastralgemeinde	Bregenz
PLZ, Ort	6900 Bregenz	KG-Nummer	91103
Grundstücksnr.	909/9, .328, .329	Seehöhe	398 m

## SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**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 raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

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

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

