



**COTE D'AZURE FLAIR IN BREGENZ**  
FERIENWOHNUNG IM HERZEN DER LANDESHAUPTSTADT





## ANKOMMEN. BLEIBEN. WOHLFÜHLEN.

---



Die Wohnung in der Reichsstraße 3 ist mehr als ein Ort – sie ist ein Gefühl.  
Ein Rückzugsort für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern leben wollen.

Für all jene, die morgens den Nebel über dem See bestaunen, mittags im Stadtcafé verweilen und abends bei einem Glas Champagner dem Sonnenuntergang entgegenblicken möchten. Ein Seebad morgens um den Tag zu starten oder abends um ihn gebührend abzuschließen.





## EXKLUSIVES WOHNEN AM SEE - REICHSSTRASSE 3, BREGENZ

---



Ein Versprechen an das Leben, an die Ruhe, an die Schönheit des Moments.  
In der Reichsstraße 3 in Bregenz, wo sich die Kraft des Pfänders und die Weite des Bodensees begegnen, wartet  
ein besonderes Zuhause. Eine exklusive Wohnung, die nicht nur mit ihrer Lage besticht, sondern mit Gefühl,  
Großzügigkeit und Charakter.

## DER BODENSEE ZU IHREN FÜSSEN, DER PFÄNDER ZU IHREN SEITEN

---



Zwischen dem glitzernden Bodensee und dem grünen Rücken des Pfänders gelegen, eröffnet diese Adresse einen Blick auf zwei stille Schönheiten. Zu Füßen der lebendige, charmante Hafen von Bregenz – stets präsent, doch niemals aufdringlich. Während draußen die Schiffe vorbeiziehen und der Himmel im See versinkt, entfaltet sich innen ein Gefühl von Weite und Geborgenheit.

Die Seestraße zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Vorarlbergs – urban, aber ruhig, elegant und dennoch in Gehdistanz zu Kultur, Gastronomie, Bodensee und Natur. Ob Festspielhaus, Spaziergänge am Ufer oder ein Ausflug ins Gebirge – hier beginnt der Tag mit Möglichkeiten.





## DIE WOHNUNG - ELEGANZ FÜR ALLE SINNE

---



## DIE WOHNUNG - ELEGANZ FÜR ALLE SINNE

---





## DIE WOHNUNG - KULTUR AUF DEM BODENSEE

---





## DIE WOHNUNG - ELEGANZ FÜR ALLE SINNE

---







## AUSSTATTUNG - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---





## DIE WOHNUNG - ELEGANZ FÜR ALLE SINNE

---







## DIE WOHNUNG - ELEGANZ FÜR ALLE SINNE

---



## AUSSTATTUNG - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---







**AUSSTATTUNG** - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---







**AUSSTATTUNG** - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---







**AUSSTATTUNG** - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---





## EXKLUSIVES WOHNEN

---



Diese 4-Zimmer-Wohnung umfasst rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einer großzügigen Terrasse mit freiem und traumhaften Blick auf den Bodensee und die Marina von Bregenz.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und harmonisch:

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Ankommen, Genießen, Leben. Das Schlafzimmer öffnet sich ebenfalls Richtung See – mit Morgensonne und leiser Brise. Nach dem Aufwachen sind sie nur einen Schritt von der Terrasse entfernt.



## EXKLUSIVES WOHNEN

---



Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Ankleidezimmer. Die Terrasse wird zur Loge: Beobachten Sie das Spiel der Wellen, genießen Sie laue Sommerabende oder starten Sie den Tag mit einem Kaffee im herrlichen Sonnenaufgang und beenden Sie ihn mit einem Glas Champagner im fulminanten Sonnenuntergang.

## EXKLUSIVES WOHNEN

---







## EXKLUSIVES WOHNEN

---





## AUSSTATTUNG - LUXURIÖS. ZEITLOS. STILVOLL.

---

Diese Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Ästhetik ausgestattet und vor kurzem generalsaniert.

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Großformatiger, exklusiver Feinstein in Bad und WC
- Maßgefertigte Tischlerküche mit exklusiven Geräten
- **Designer Tischlermöbel**
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Beschattung
- Elegantes abgestimmtes Lichtkonzept
- Extravagante Armaturen und Badkeramik
- Sicherheits-Türanlage
- Lift direkt von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Genügend Tiefgaragenplätze vorhanden



Diese Ausstattung spricht jene an, die das Besondere suchen – und bereit sind, in bleibende Werte zu investieren oder sich selbst was gutes zu tun.





## INVESTMENT ODER LEBENSRAUM - EINE ENTSCHEIDUNG, DIE KEINE IST

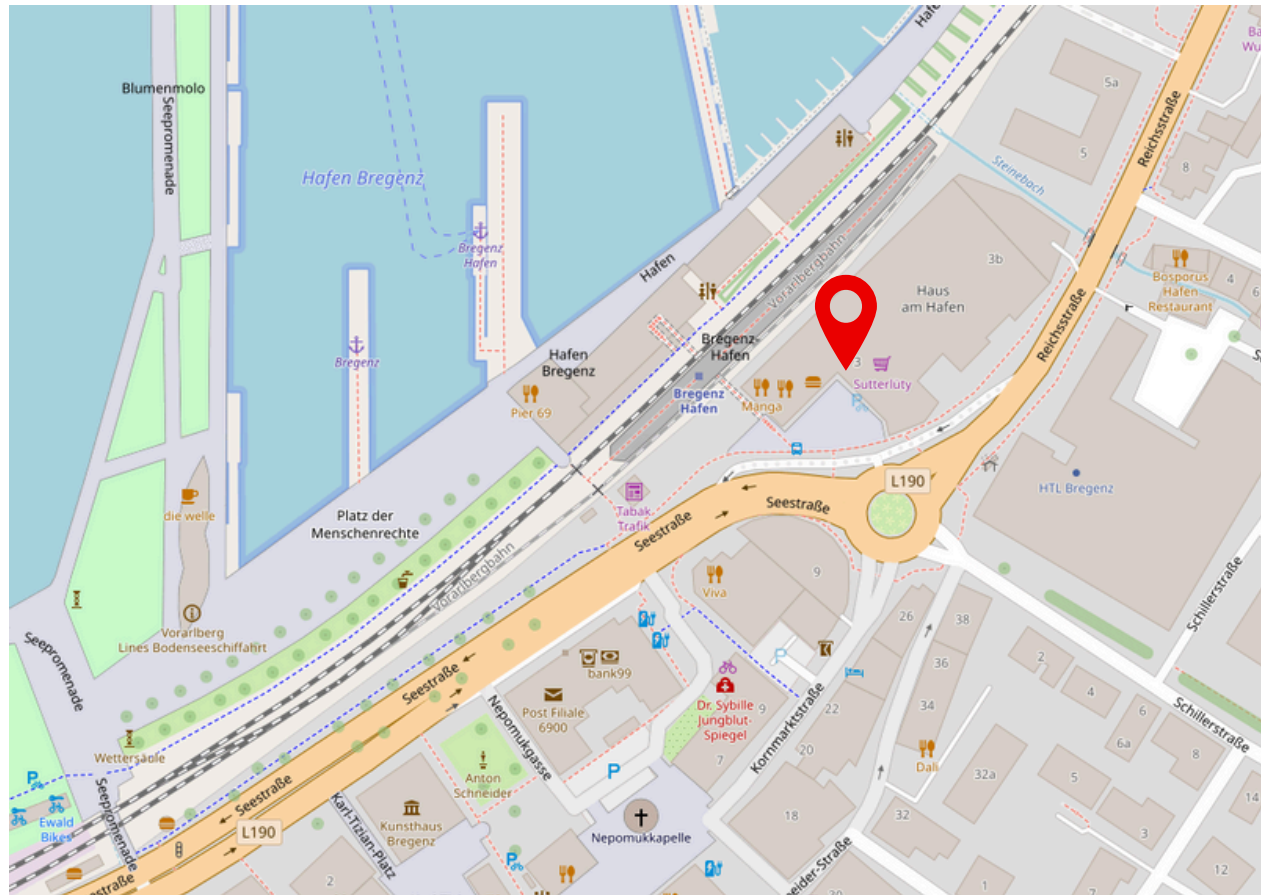
---

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, exklusiver Zweitwohnsitz oder nachhaltige Wertanlage – diese Wohnung erfüllt höchste Erwartungen. Die Kombination aus Seelage, Bergblick, hochwertiger Bauweise und urbaner Infrastruktur bietet nicht nur Lebensqualität, sondern auch Investitionssicherheit.

### FAKTEN IM ÜBERBLICK

- Adresse: Reichsstraße 3, 6900 Bregenz
- Wohnfläche: ca. 95m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Terrasse: ca. 20m<sup>2</sup> mit direktem Blick auf den Bodensee
- Stockwerk: 3
- Lift: ja, barrierefrei
- Zustand: sehr gepflegt, luxuriös ausgestattet und vor kurzem hochwertig generalsaniert
- Heizung: Fußbodenheizung
- Tiefgarage: genügend Plätze vorhanden
- Bezugsfrei ab: sofort
  
- Kaufpreis: **auf Anfrage!**
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Kaufvertragserrichtungskosten: 1% zzgl. gesetzlicher MwSt.
-

## LAGEPLAN



**Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten** direkt vor der Haustüre

**Bodensee** 2 Minuten zu Fuß entfernt

**Pfänderbahn** 5 Minuten zu Fuß entfernt

**Autobahnauffahrt** in 7 Minuten erreichbar



## GRUNDRISS

---



# ENERGIEAUSWEIS

## Energieausweis für Wohngebäude Nr. 16100-1

OIB

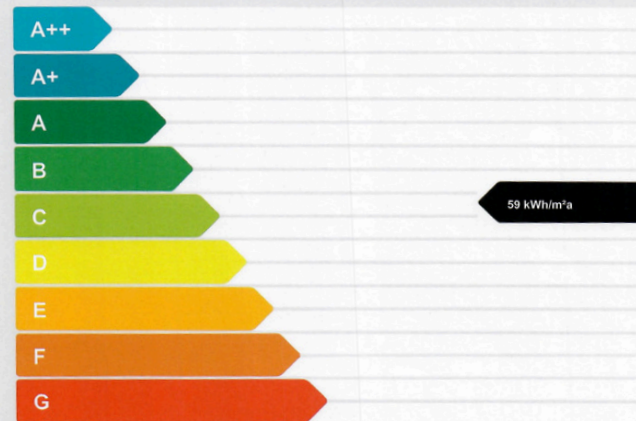
Österreichischer Institut für Bautechnik



### GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	2003
Gebäudezone	Zentrum am Hafen, Haus Mitte	Katastralgemeinde	Bregenz
Straße	Reichsstraße 3a	KG-Nummer	91103
PLZ/Ort	6900 Bregenz	Grundstücksnummer	727/5
EigentümerIn		Energieausweis-Nr.	16100-1

### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



### ERSTELLT

Organisation	Kurt Huchler	ErstellerIn-Nr.	1823761169
ErstellerIn	Kurt Huchler	Geschäftszahl	keine Angabe
GWR-Zahl	keine Angabe	Gültigkeitsdatum	06. 08. 2020
Unterschrift		Ausstellungsdatum	06. 08. 2010





## KONTAKTDATEN

---

MD-IMMOBILIEN GMBH  
MICHAEL MIRKO DUMITRASKOVIC  
JOSEF-HUTER-STRASSE 1  
A-6900 BREGENZ  
+43 5574 90444  
OFFICE@MD-IMMOBILIEN.AT

