

# **Wohnen und Arbeiten am selben Ort – Einzigartiges Mehrgenerationenobjekt in Seenähe von Bregenz**



**Ansicht Süd-West**

**Objektnummer: 2552\_5978**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immowest**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6900 Bregenz
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

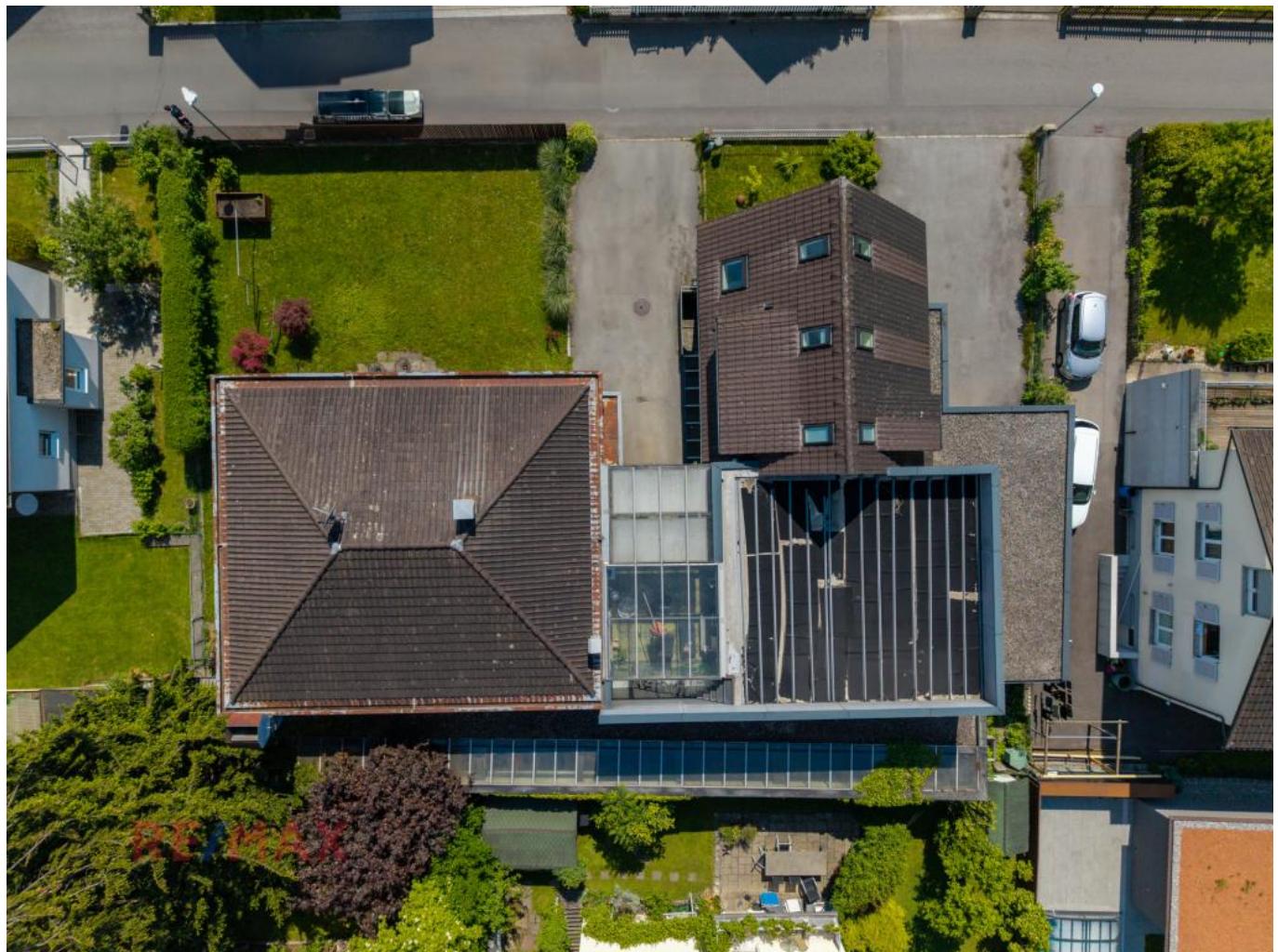
### Lothar Mennel

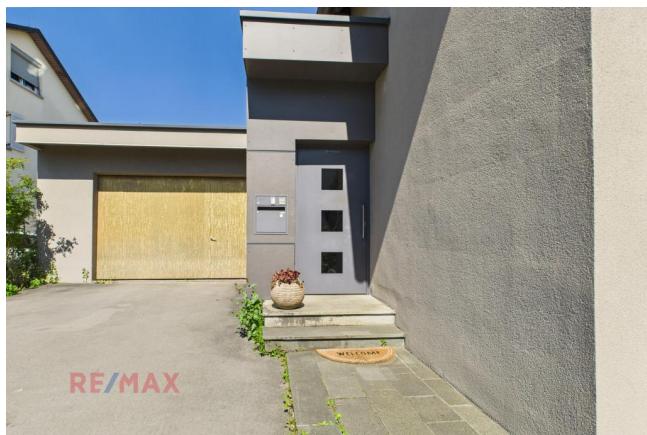
RE/MAX Immowest  
Bundesstraße 87  
6923 Lauterach

T +43/5574/5343412  
F +43/5574/53434-4

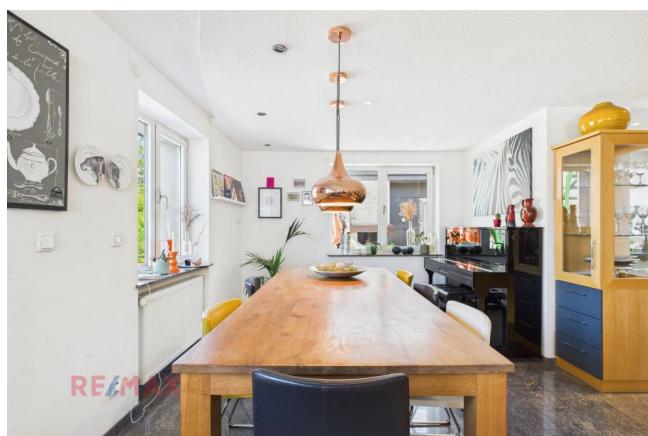
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



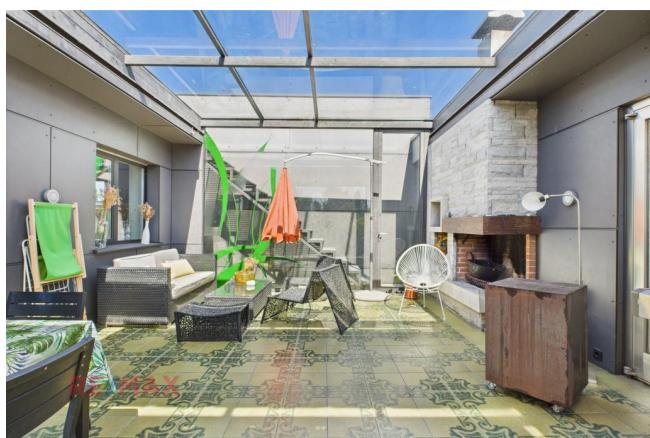




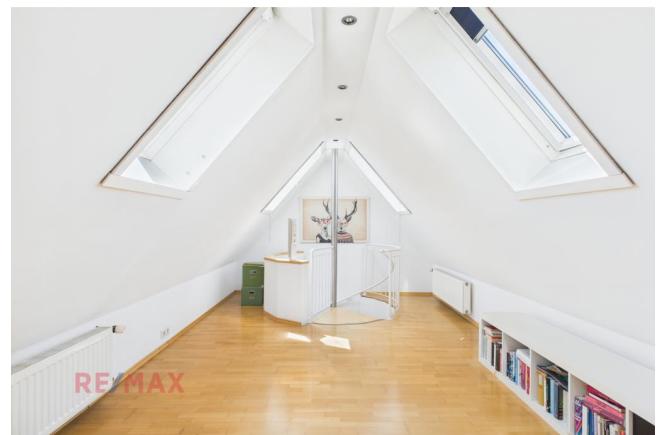


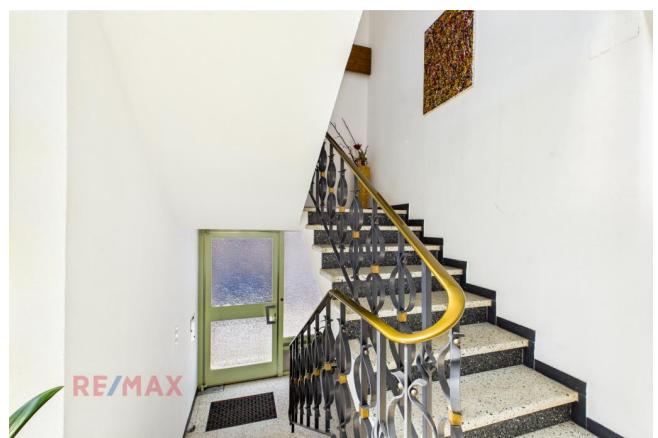


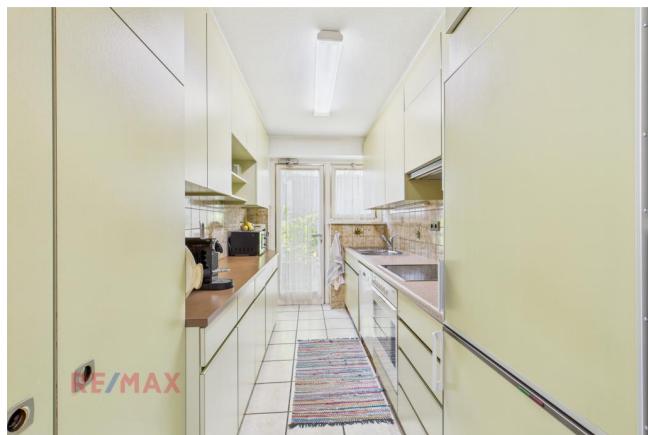




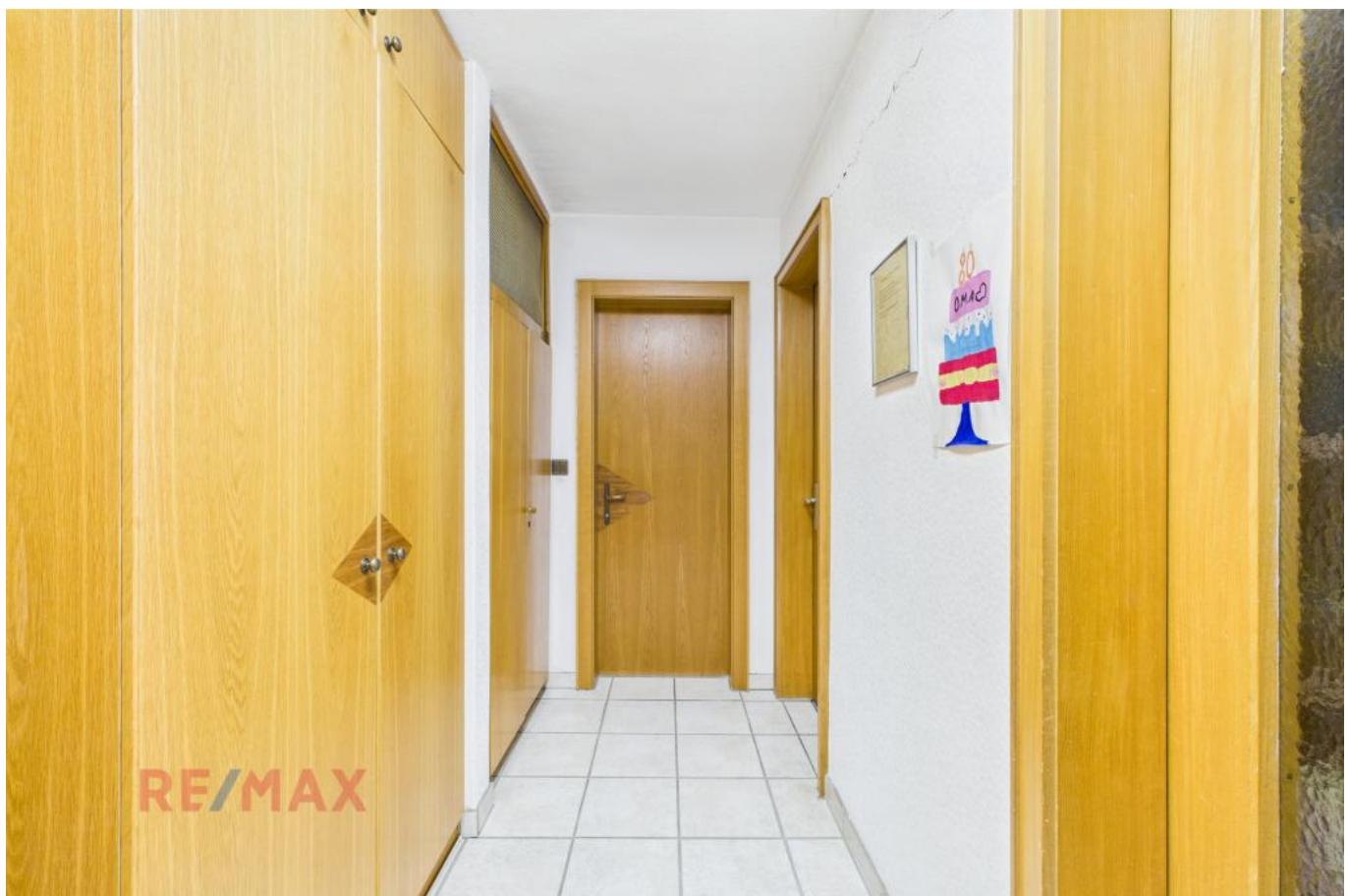




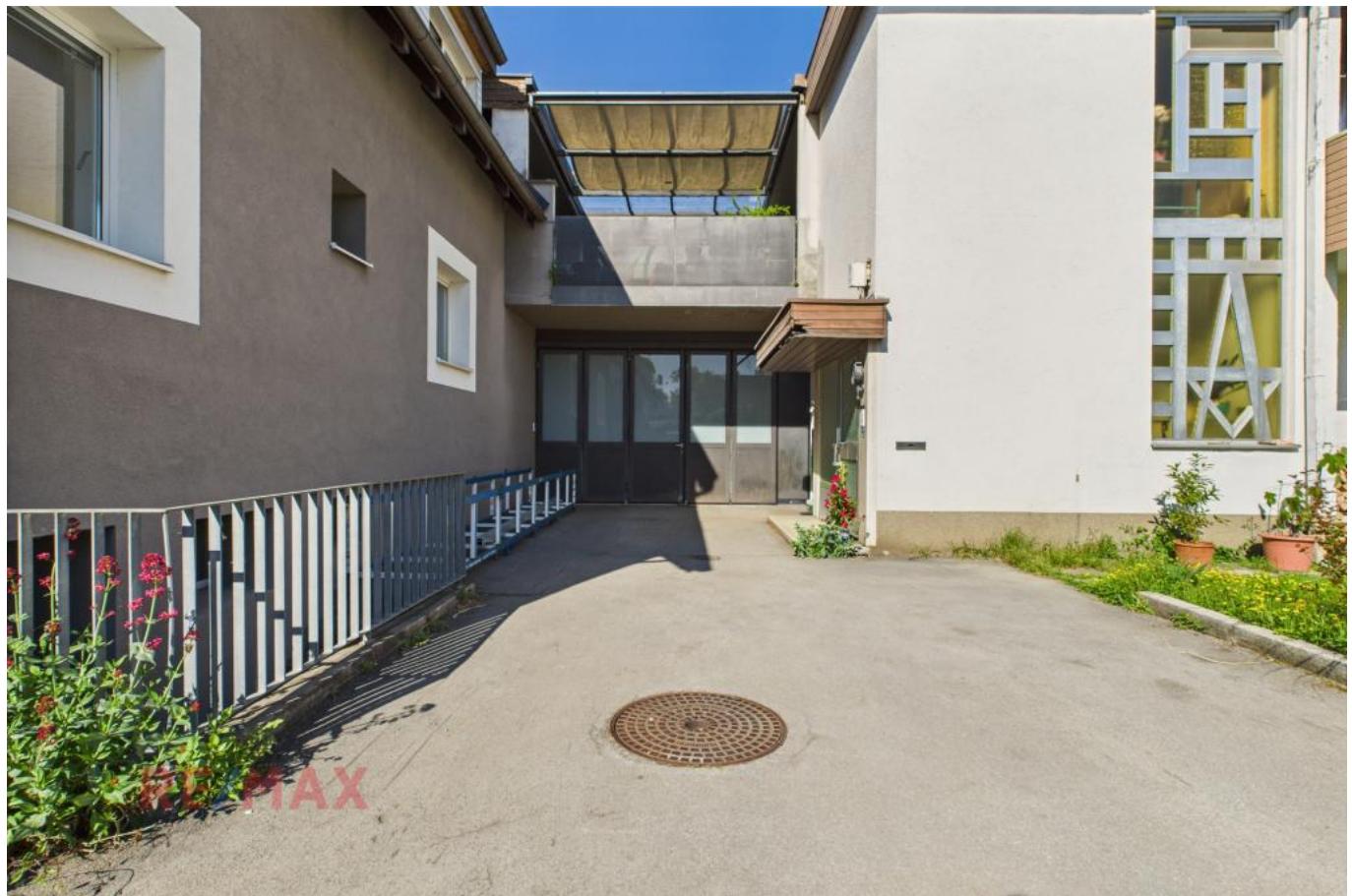


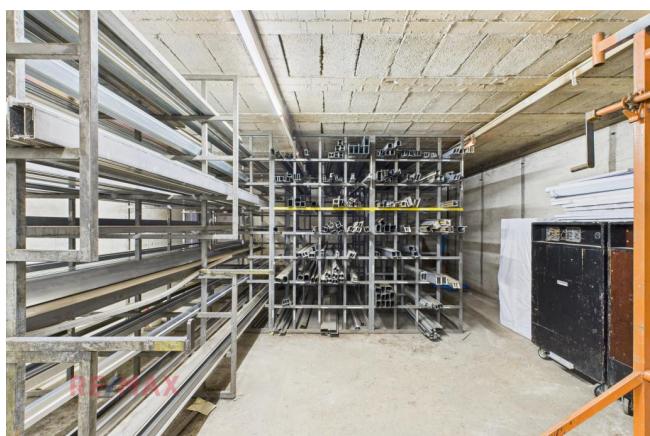
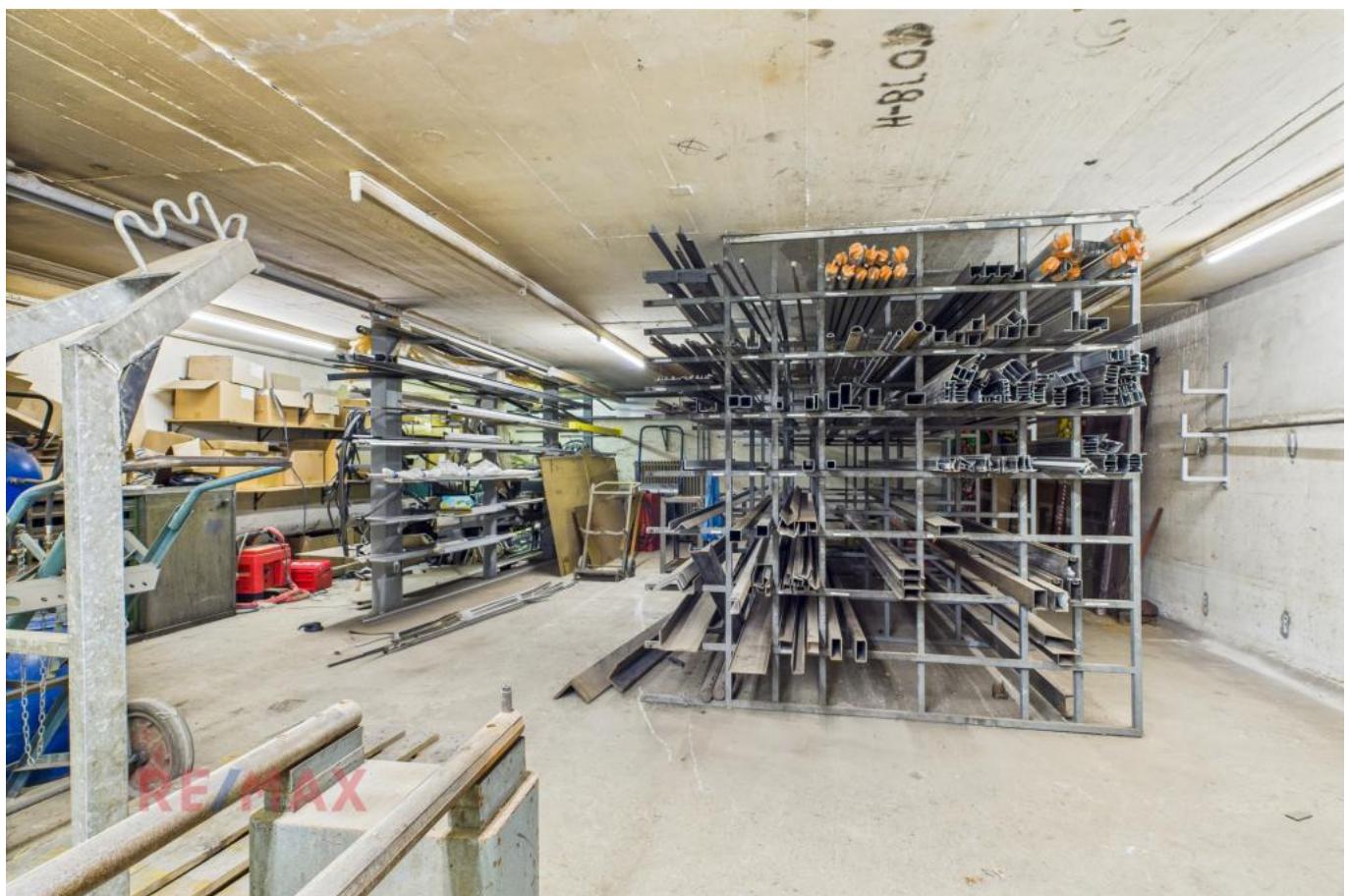


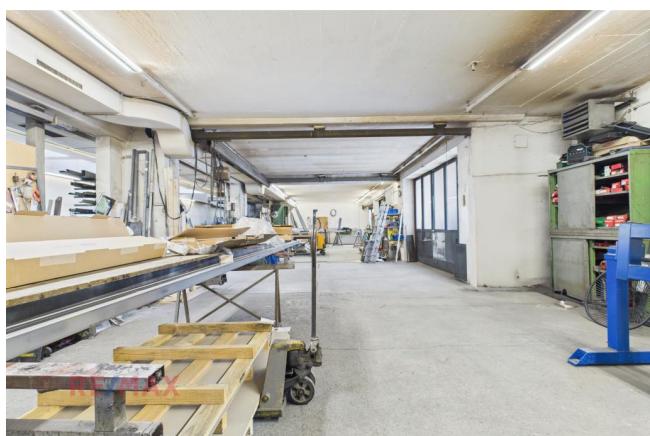
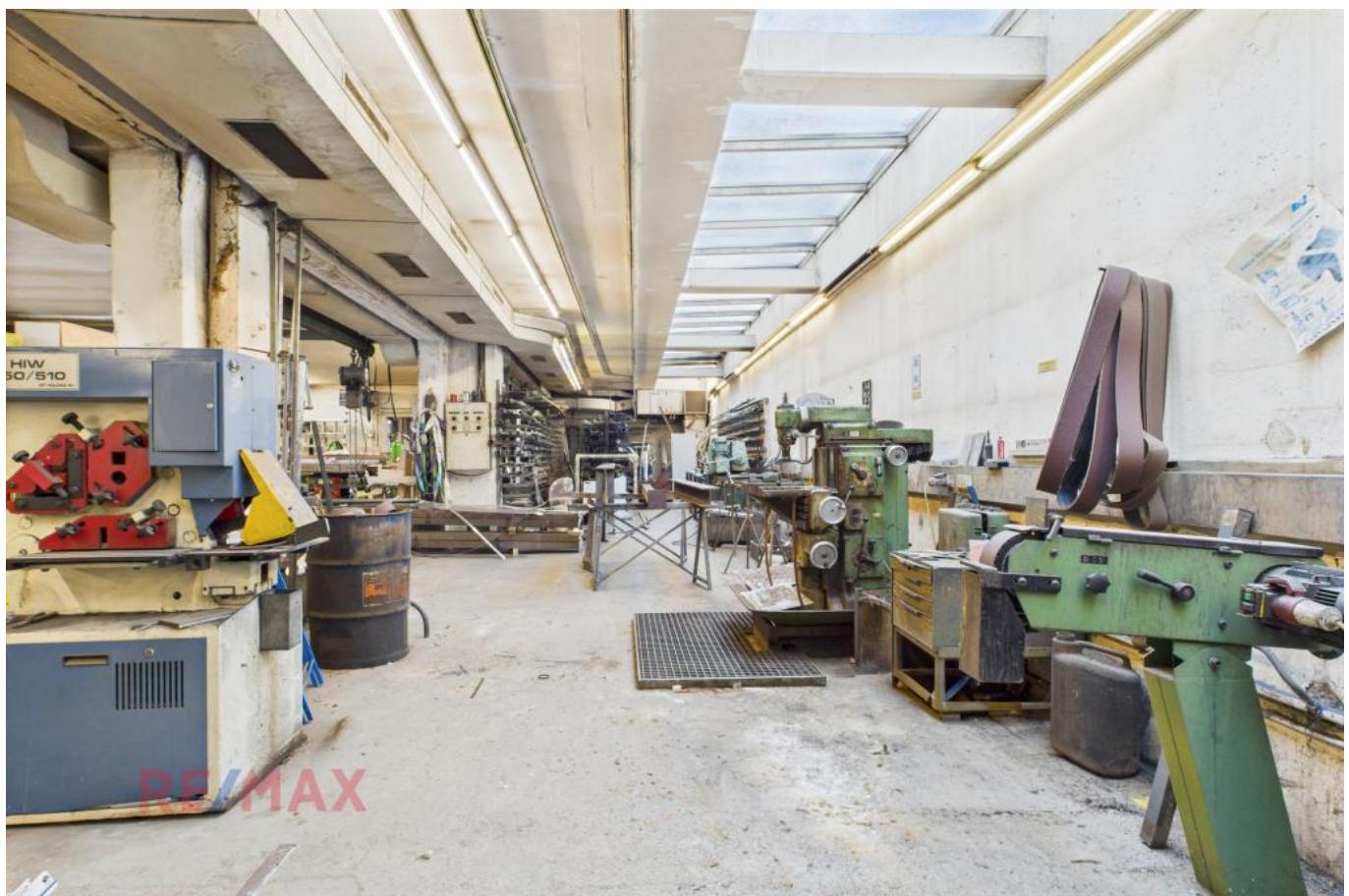










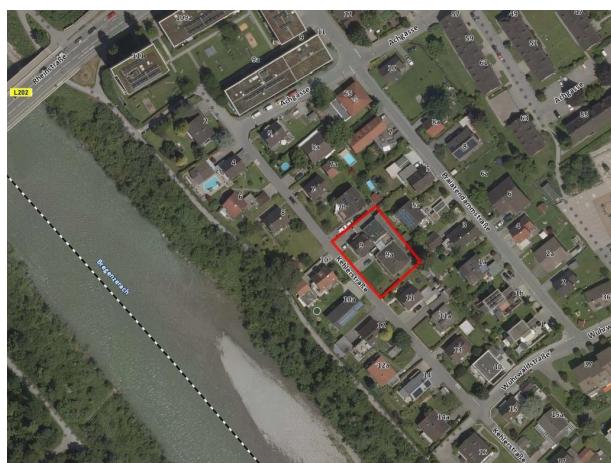
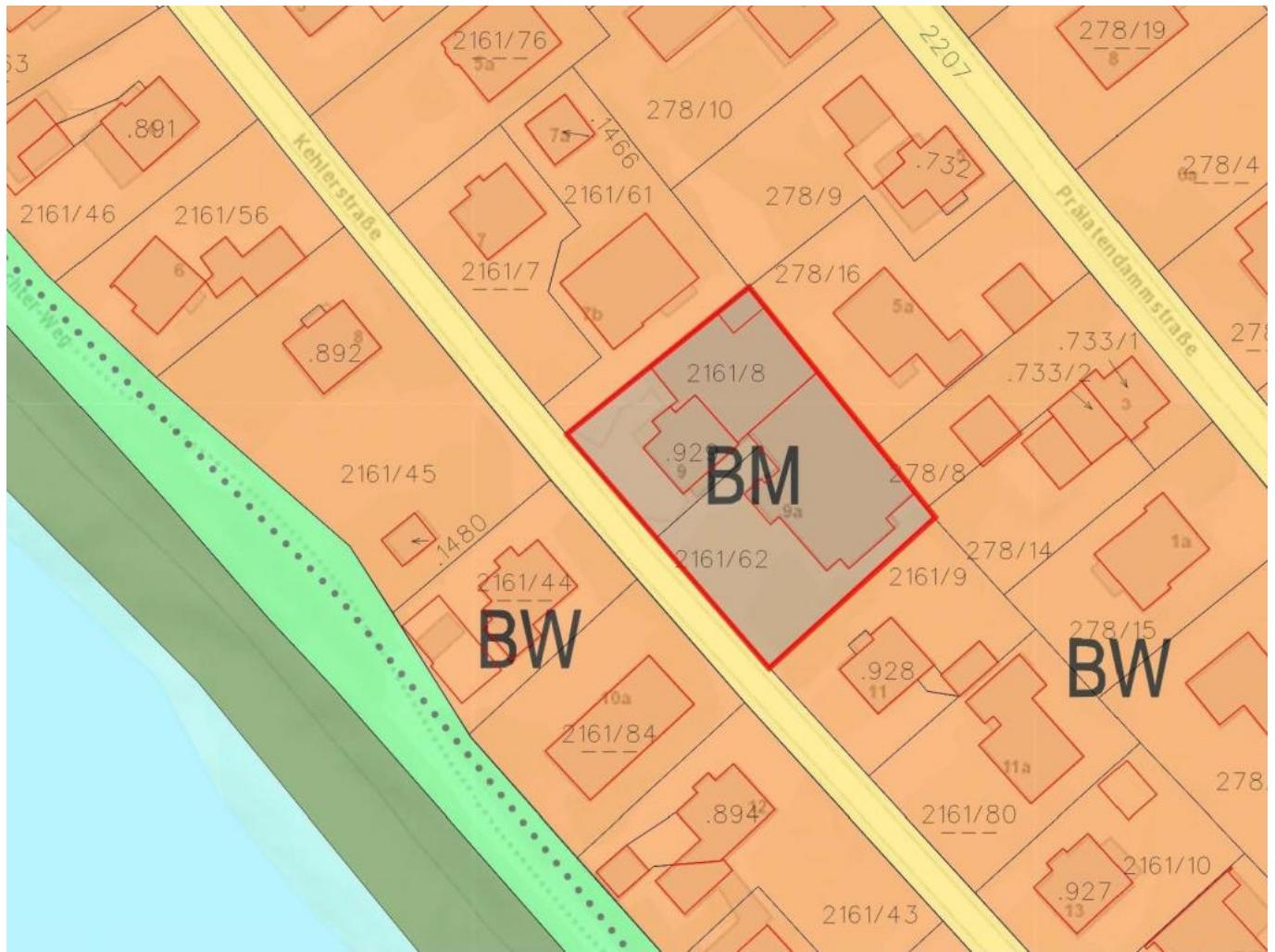




**Grundrisse**







# Objektbeschreibung

- + Zentrale Lage
- + Seenähe
- + Beste Infrastruktur
- + Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- + 1 Wohnhaus mit 194m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Überdachte, uneinsichtige Terrasse
- + Separate Wohnung im Nebengebäude über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Werkstatt auf 2 Etagen mit über 500 m<sup>2</sup>

## FLÄCHENPROGRAMM:

TOP 1 WOHNFLÄCHE 194,75 m<sup>2</sup>

- + Garage AP 4 27,73 m<sup>2</sup>
- + Dachterrasse 42 m<sup>2</sup>
- + Kellerräume 56,20 m<sup>2</sup>

TOP 2 GESAMTFLÄCHE 512,45 m<sup>2</sup>

Lager KG 156,22 m<sup>2</sup>

Werkstatt EG 356,23 m<sup>2</sup>

TOP 3 WOHNFLÄCHE 105,87 m<sup>2</sup>

- + Kellerraum 13,10 m<sup>2</sup>

---

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1.006 m<sup>2</sup>

## ENERGIEDATEN:

Haus / Top 1: 55 kWh/m<sup>2</sup>a/C, fGEE 1,08/C

Werkstatt / Top 2: 266 kWh/m<sup>2</sup>a/G

Wohnung OG / Top 3: 199 kWh/m<sup>2</sup>a /E, fGEE 2,60/E

In bester Lage von Bregenz, in der begehrten Kehlerstraße und nur wenige Minuten vom Bodensee entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer großzügigen Grundfläche von 1.006 m<sup>2</sup> vereinen sich zwei Wohnhäuser und eine beeindruckende Werkstatt zu einem perfekten Zuhause für Familien, Kreative und Unternehmer.

Haus 1 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung über mehrere Etagen. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Räume mit reichlich Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss bietet ein Schlafzimmer mit Wohnraum, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Büro – ideal für ruhiges Arbeiten oder separate Wohnbereiche. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offen gestalteter Wohn-Essbereich mit moderner Küche, zwei helle Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates WC. Highlight ist die großzügige, überdachte und

uneinsehbare Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Eine geräumige Diele mit viel Stauraum führt ins Dachgeschoss, wo sich ein weiteres Schlafzimmer befindet – ideal als Rückzugsort.

Das Nebengebäude beherbergt eine gut geschnittene Wohnung mit über 100 m<sup>2</sup> – ideal für Gäste, Mieter oder als Generationenwohnen.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine zweigeschossige Werkstatt mit über 500 m<sup>2</sup> Fläche – perfekt für Handwerk, Atelier, Lager oder kreative Projekte.

Dieses kompakte und doch großzügige Objekt ist eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten harmonisch zu verbinden – mitten in Bregenz und doch im Grünen, nahe dem See. Ideal für große Familien, Selbstständige oder Mehrgenerationenwohnen. Ein Ort zum Leben, Schaffen und Verwirklichen.

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung (entfällt bis € 500.000,00)\*
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen

\*Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwä 55.0 k

rmebed Wh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 1.08

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz: