

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

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1938
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	11
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

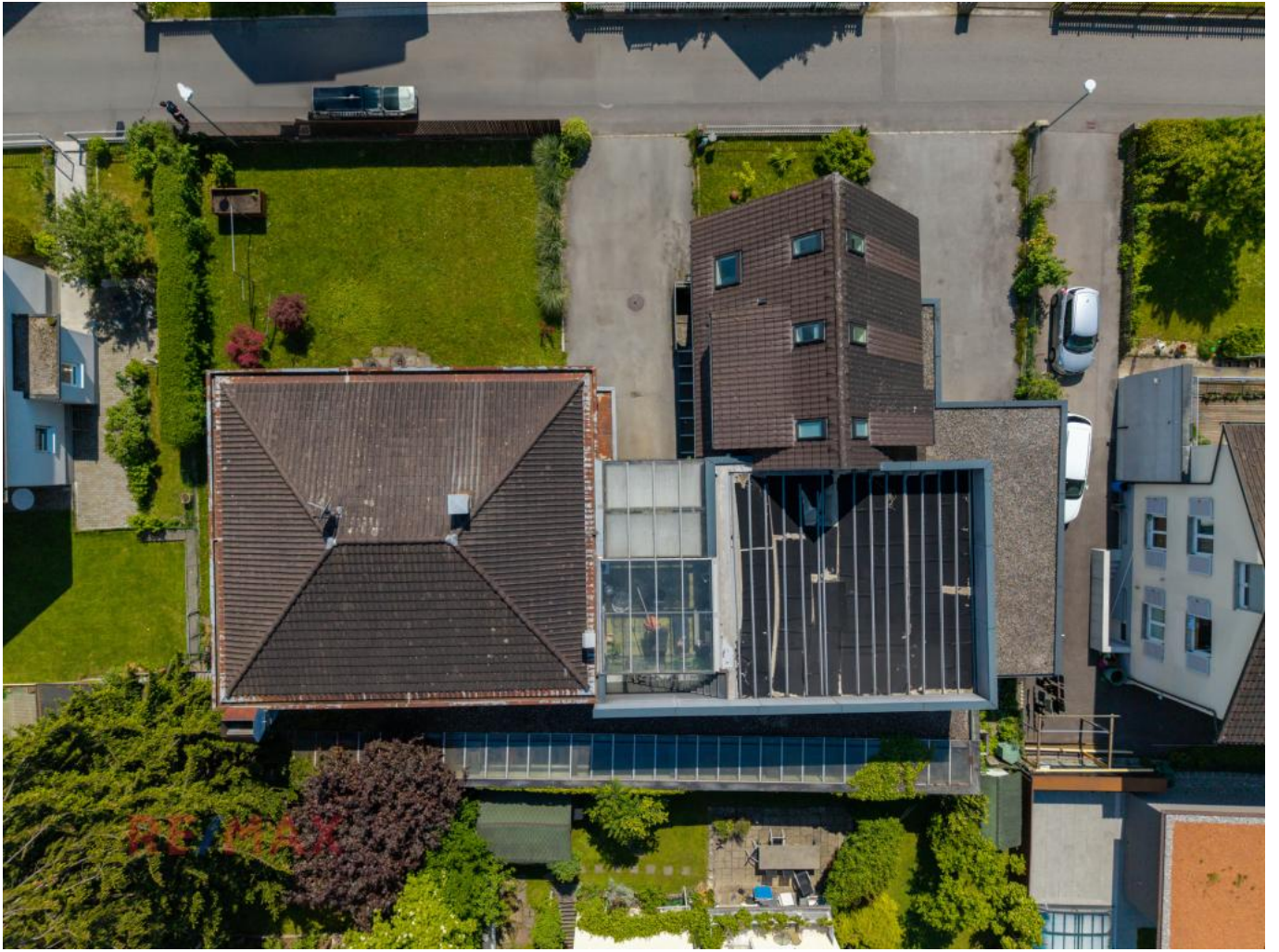
Lothar Mennel

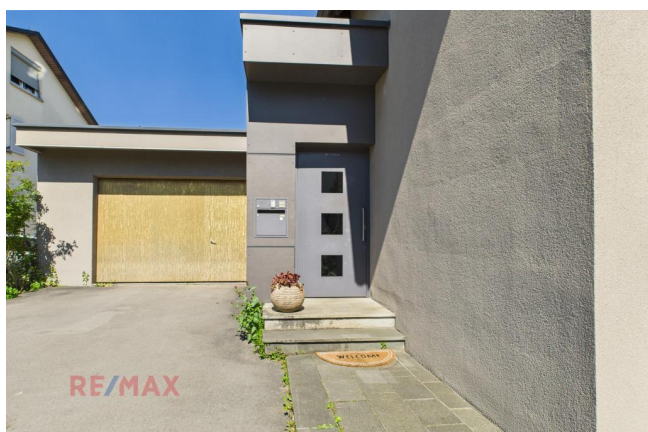
RE/MAX Immowest
Bundesstraße 87
6923 Lauterach

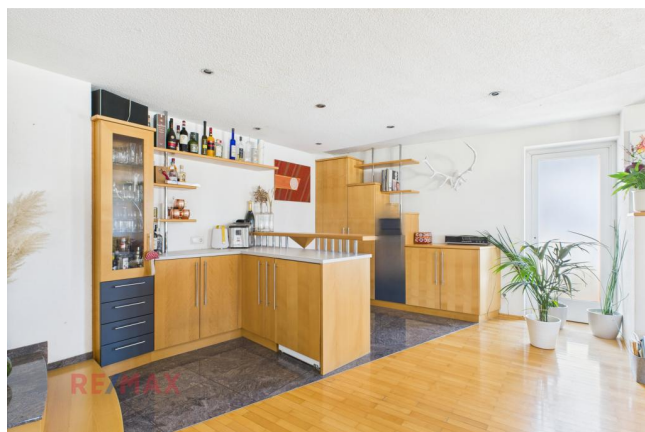
T +43/5574/5343412
F +43/5574/53434-4

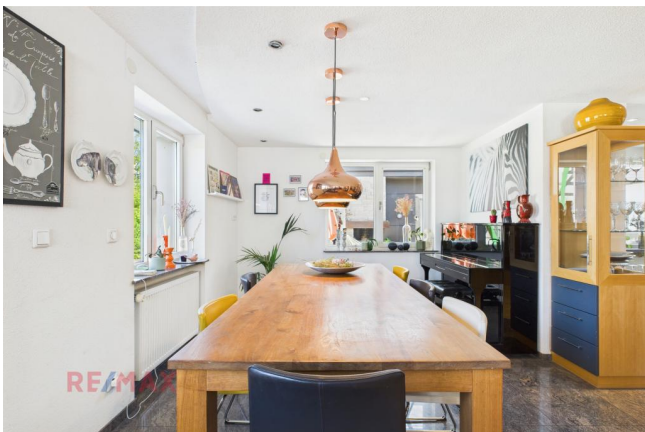
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

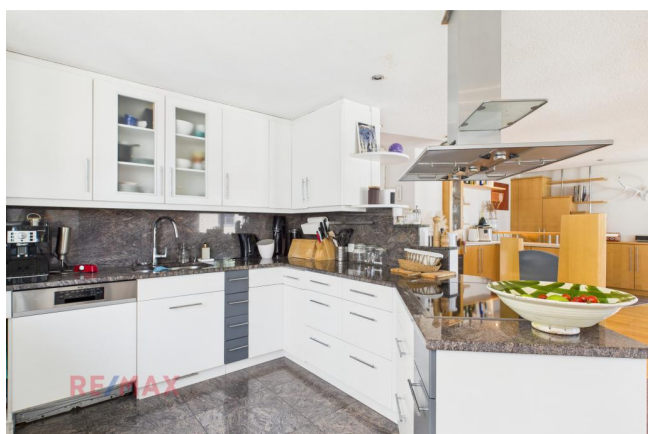


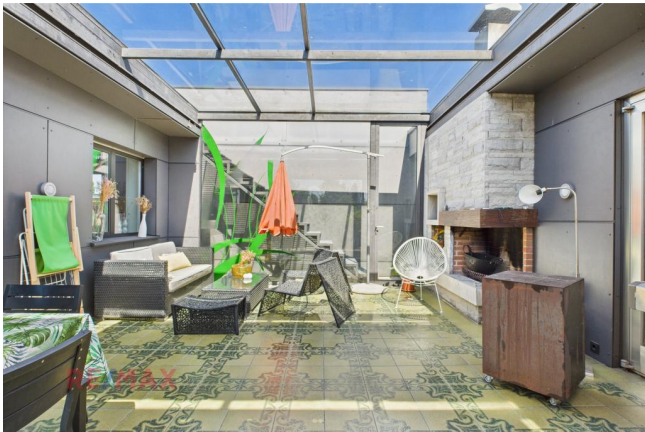


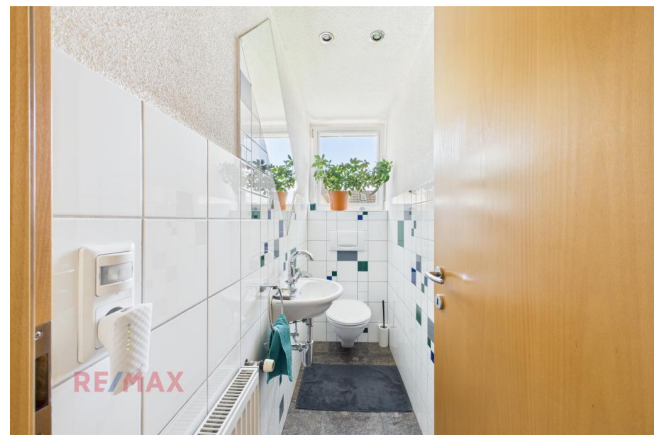


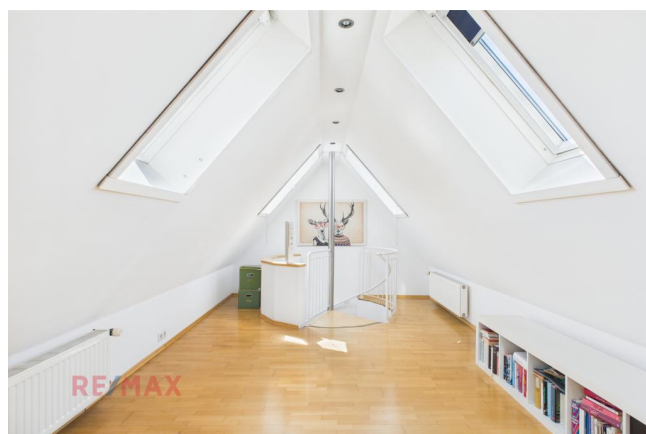


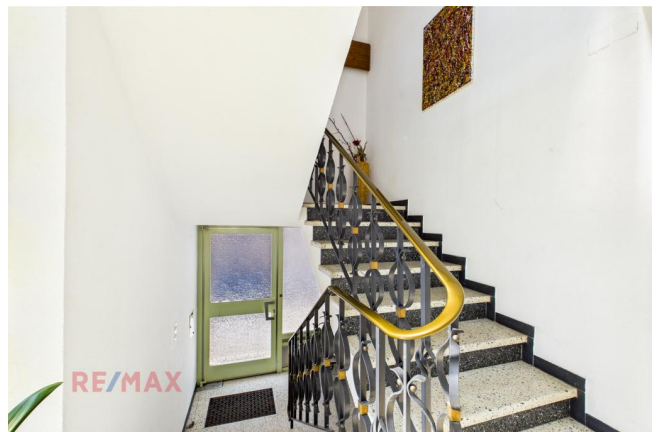




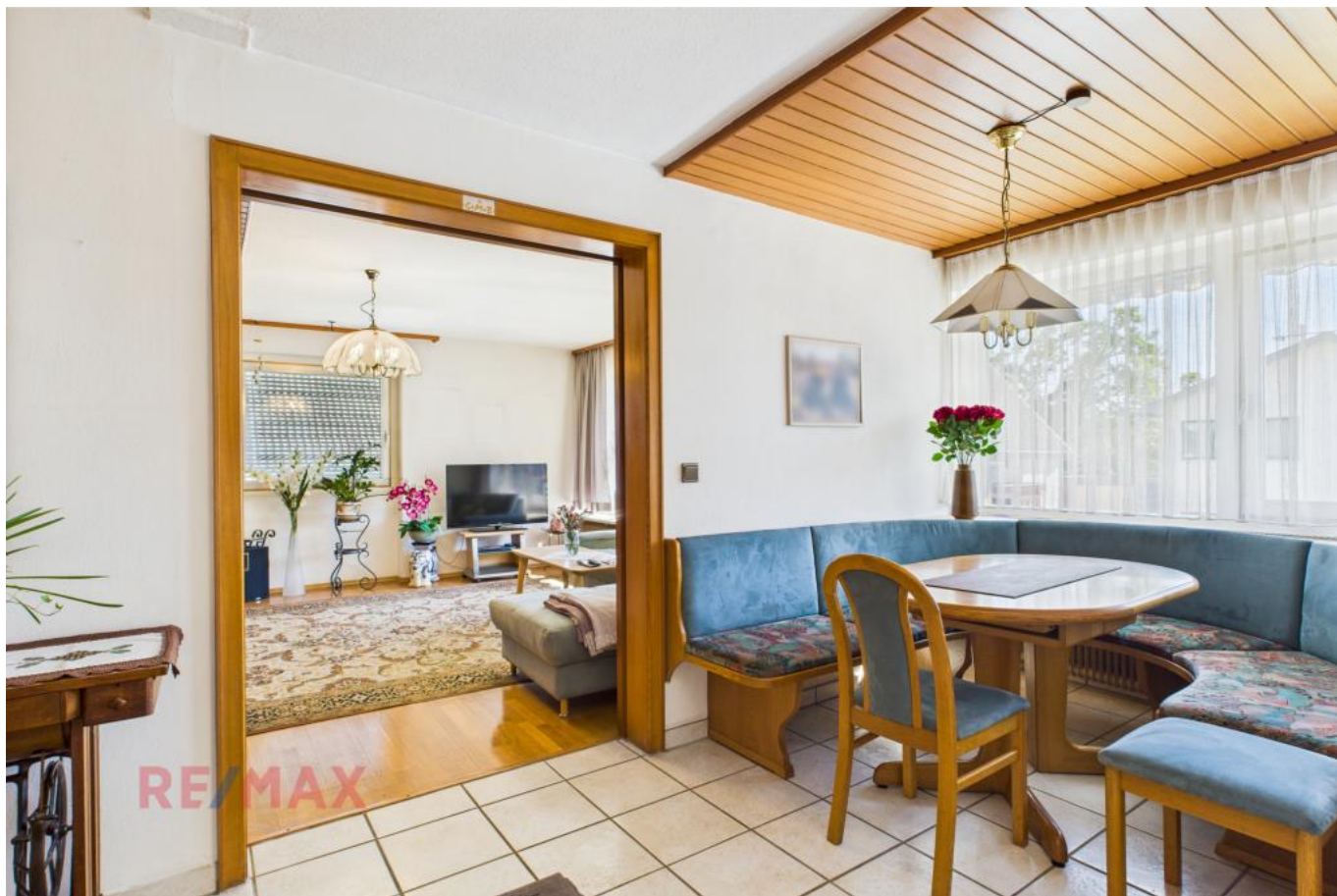






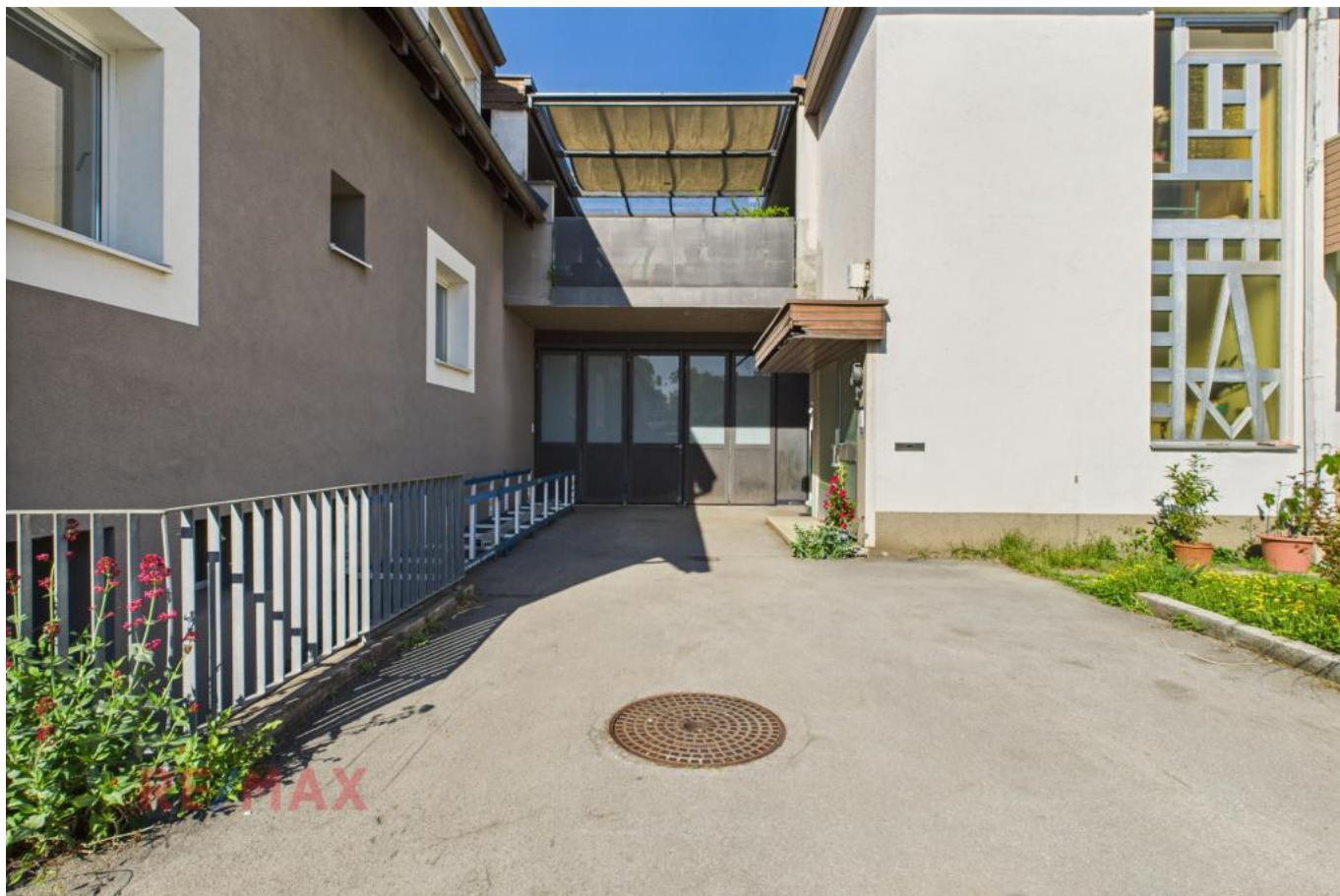




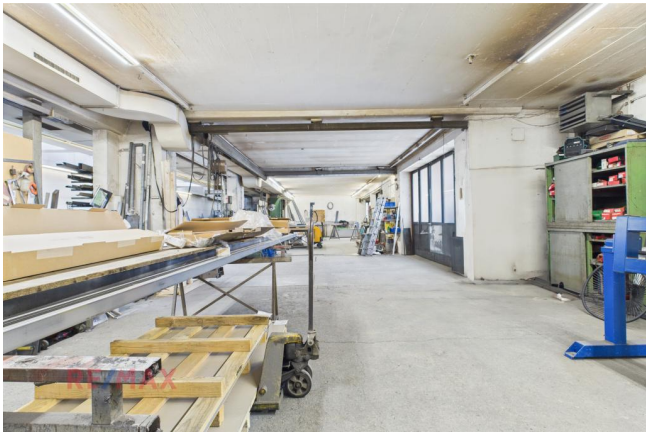








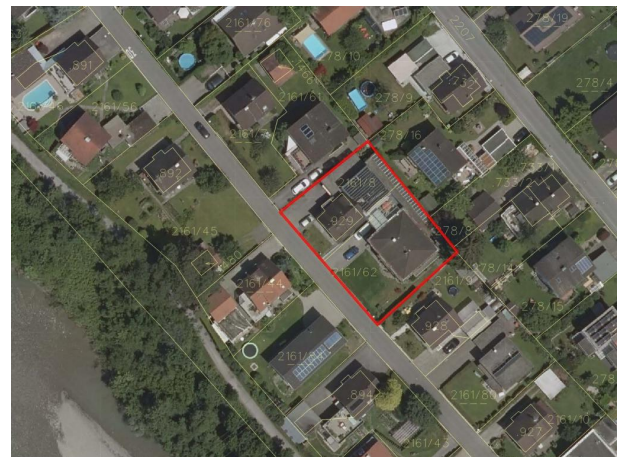


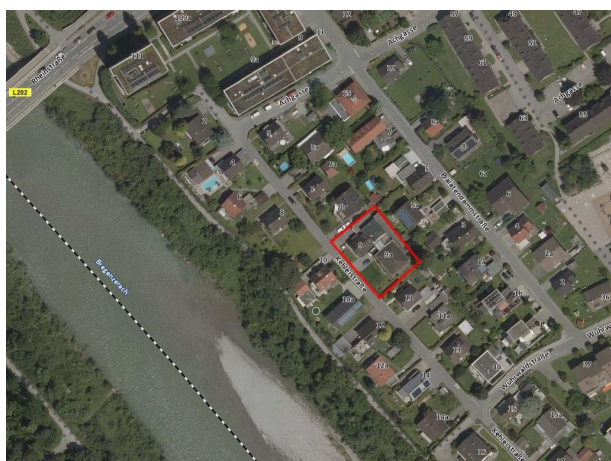
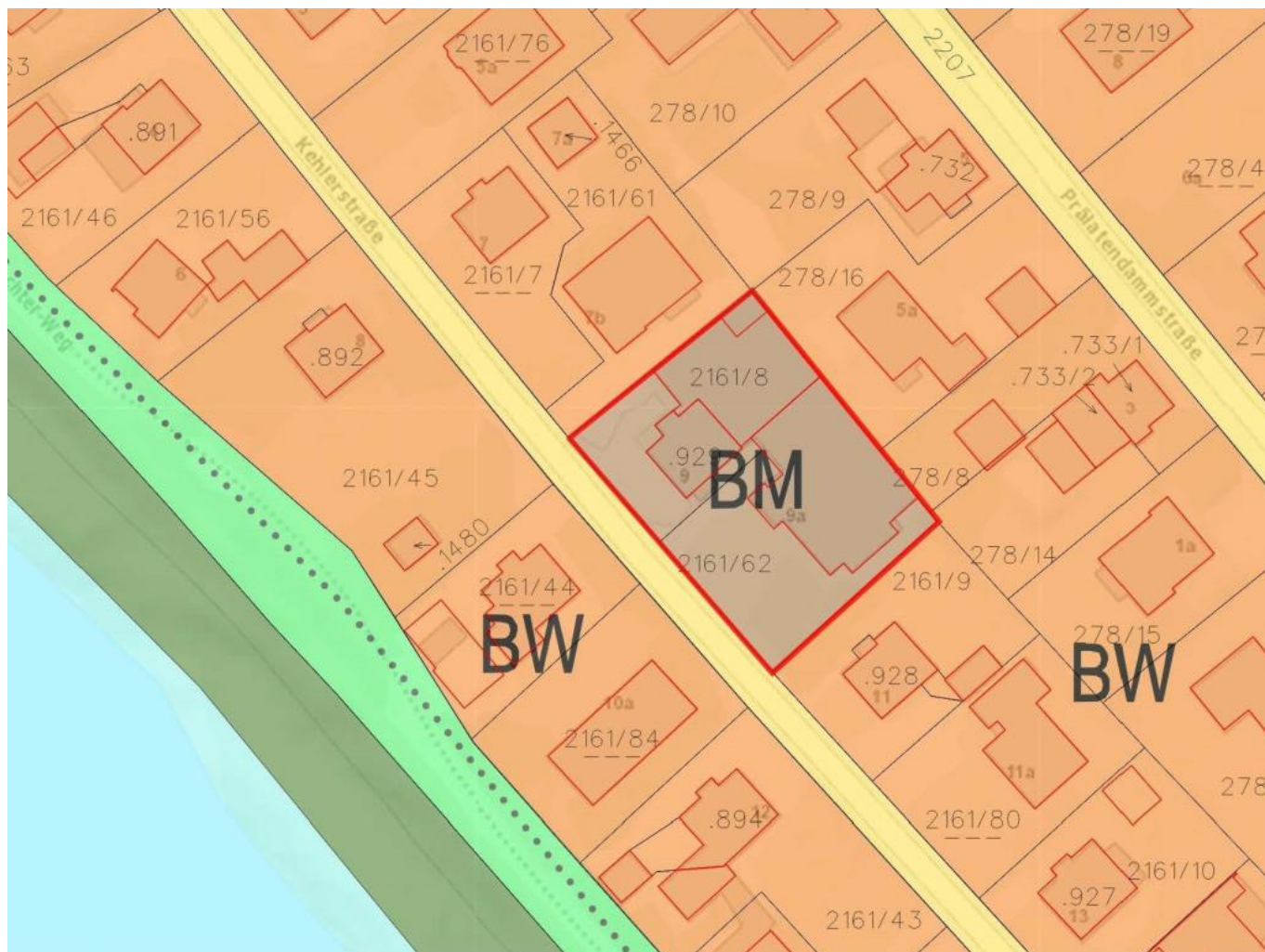




Grundrisse







Objektbeschreibung

- + Zentrale Lage
- + Seenähe
- + Beste Infrastruktur
- + Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- + 1 Wohnhaus mit 194m² Wohnfläche
- + Überdachte, uneinsichtige Terrasse
- + Separate Wohnung im Nebengebäude über 100 m² Wohnfläche
- + Werkstatt auf 2 Etagen mit über 500 m²

FLÄCHENPROGRAMM:

TOP 1 WOHNFLÄCHE 194,75 m²
+ Garage AP 4 27,73 m²
+ Dachterrasse 42 m²
+ Kellerräume 56,20 m²
TOP 2 GESAMTFLÄCHE 512,45 m²
Lager KG 156,22 m²
Werkstatt EG 356,23 m²
TOP 3 WOHNFLÄCHE 105,87 m²
+ Kellerraum 13,10 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1.006 m²

ENERGIEDATEN:

Haus / Top 1: 55 kWh/m²a/C, fGEE 1,08/C
Werkstatt / Top 2: 266 kWh/m²a/G
Wohnung OG / Top 3: 199 kWh/m²a /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 m² 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 m² – ideal für Gäste, Mieter oder als Generationenwohnen.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine zweigeschossige Werkstatt mit über 500 m² 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

rmebedWh/(m²

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 1.08

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz: