

**Ein Haus voller Chancen für Visionäre mit Herz**



Haus-Gartenansicht

**Objektnummer: 2552\_6035**

**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>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Götze**

RE/MAX Immowest  
Bundesstraße 87  
6923 Lauterach

T +43/5574/53434210  
H +43 664/4437058





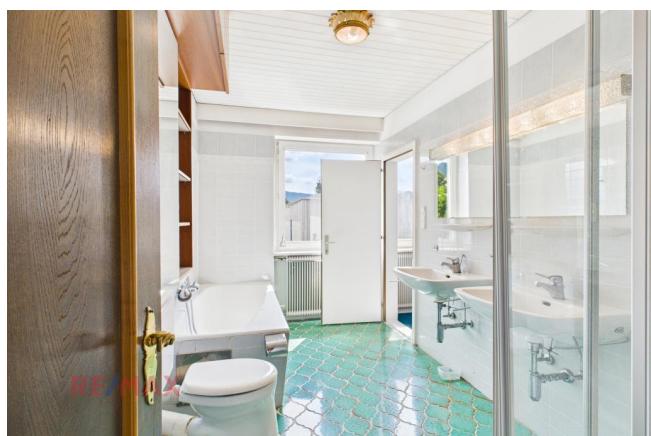


RE/MAX

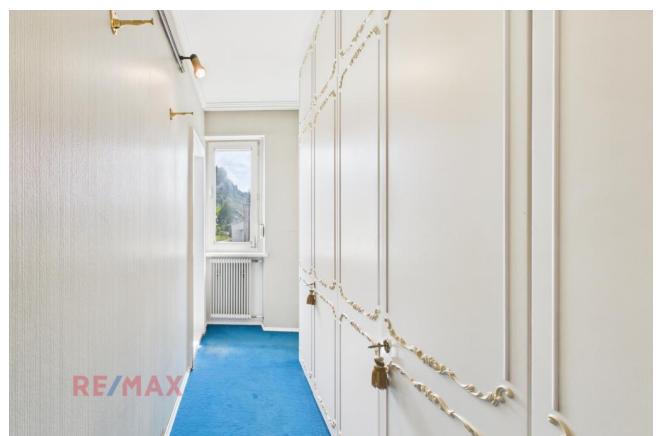




RE/MAX

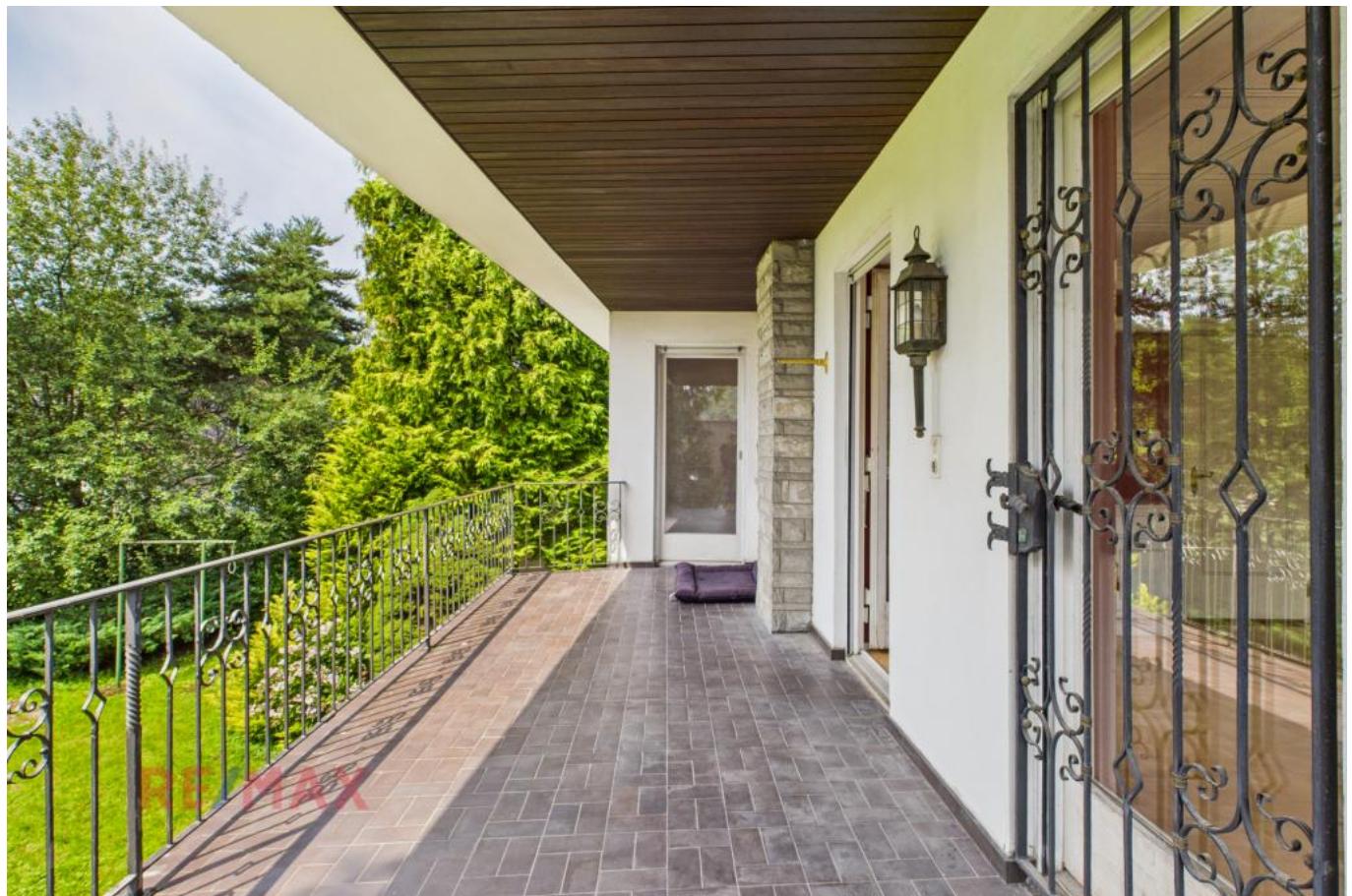


RE/MAX



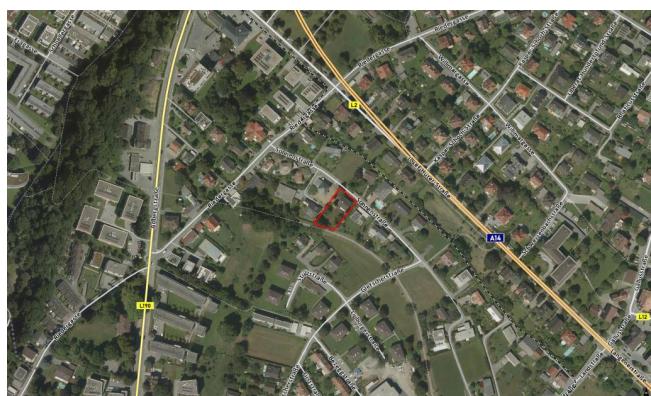
RE/MAX

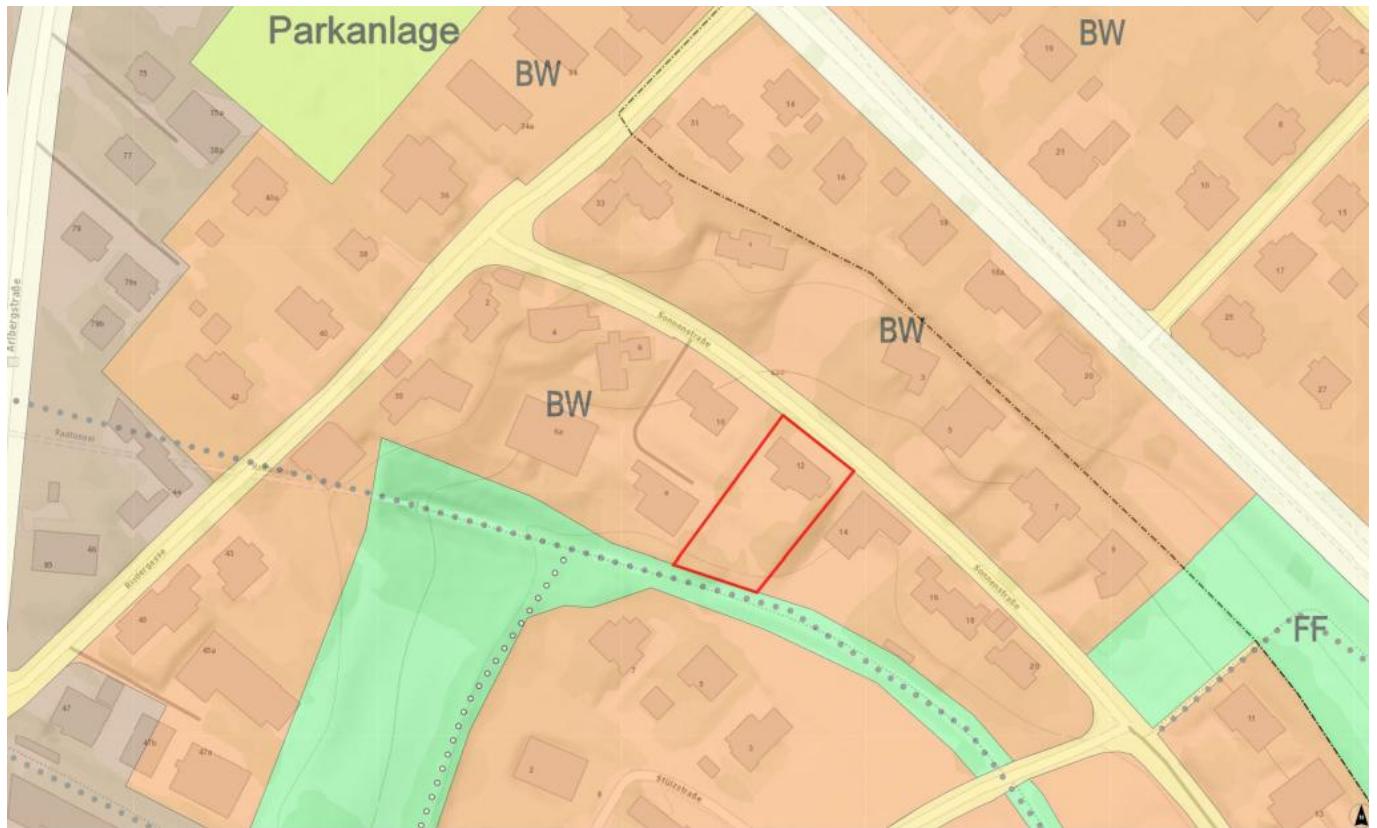












## Objektbeschreibung

- + 7 Zimmer
- + Ankleide
- + Badezimmer mit 2 Zugängen
- + Offener Kamin im Wohnzimmer und auf der Terrasse
- + Garten mit altem Baumbestand
- + Top Wohnlage: ruhige, dennoch zentrumsnah
- + Klassische Architektur
- + Gute Infrastruktur
- + Sehr ruhige Wohngegend

Dieses Haus erzählt Geschichten: von klassischer Architektur, großzügigem Wohnraum und einem Garten, der schon viele Sommer zum Blühen gebracht hat. Sieben Zimmer, eine separate Ankleide und ein großes Badezimmer mit zwei Zugängen schaffen ein durchdachtes Raumkonzept – doch die wahre Stärke liegt im Potenzial dieses Hauses.

Eine umfassende Sanierung ist unumgänglich – und zugleich die Chance, aus diesem stilvollen Altbau ein wahres Wohnjuwel zu formen. Die Substanz bietet Raum für kreative Ideen, moderne Technik und neue Lebensqualität im klassischen Gewand.

Der große Garten mit gewachsenem Baumbestand ist eine grüne Oase und macht das Grundstück besonders reizvoll. In ruhiger Lage, gleichzeitig zentrumsnah gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dieses Haus richtet sich an Menschen mit Weitblick, die das Besondere erkennen – und bereit sind, einem charmanten, aber in die Jahre gekommenen Zuhause neues Leben einzuhauen. Ein Projekt mit Seele, Geschichte und großem Zukunftspotenzial.

- 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.

Die Sonnenstraße zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Bregenz – ruhig gelegen und doch zentrumsnah. In kurzen Distanzen erreichen Sie die Bregenzer Innenstadt, den Bodensee sowie den Bahnhof. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehmes Wohnklima garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese Lage vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmbedarf 114.0

arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwä D

rmebedarf:

Faktor Gesamt 1.66

energieeffizien

z:

Klasse Faktor C

Gesamtenergi

eeffizienz: