*Objektnummer CaDo-014*

# *Charmante 3-Zimmerwohnung mit Panoramablick über Bregenz*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***328.000,00 €*** |
| ***Wohnfläche*** | ***68,6 m²*** |
| ***Kellerfläche*** | ***1,7 m²*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***2,0*** |
| ***Fläche Balkon / Terrasse*** | ***6,4*** |

| | |
|---|---|
| ***Baujahr*** | ***1972*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Parkett*** |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Fahrstuhl*** | ***Personen*** |
| ***Kabel/SAT TV*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Hwbwert*** | ***83.00*** |
| ***Hwbklasse*** | ***C*** |
| ***Gültig bis*** | ***n.A.*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Objektbeschreibung*

***- Lage: Heldendankstraße, Bregenz***
***- Stockwerk: 14. Stock mit beeindruckendem Blick über Bregenz und Teilblick auf den See***
***- Wohnfläche: ca. 68,56 m²***
***- Verglaster Balkon: ca. 6,39 m²***
***- Kellerabteil: ca. 1,69 m²***
***- Zustand: Sehr gepflegt und teils saniert***
***- Parkmöglichkeiten: Allgemeinparkplätze für Bewohner und ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher***
***- Heizung: Zentral-Gasheizung***
***- Betriebskosten: € 297,18 inkl. € 78,75 Reparaturfond***
***- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen***

***Diese ansprechende 3-Zimmerwohnung in der Heldendankstraße in Bregenz präsentiert sich als ein wahres Juwel für all jene, die eine Kombination aus wunderbarer Aussicht und leistbarer Wohnoption suchen. Im 14. Stock gelegen, ermöglicht diese Wohnung nicht nur einen umfassenden Blick über Bregenz bis hin zum See, sondern überzeugt auch mit einer praktischen Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 68,56 m². Der verglaste Balkon mit ca. 6,39 m² ist der perfekte Ort, um die Aussicht zu genießen und entspannte Momente im Freien zu verbringen.***

***Die Wohnung zeichnet sich durch einen gepflegten und teils sanierten Zustand aus, mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, die zur wohnlichen Atmosphäre beitragen. Mit ihren drei Zimmern bietet sie ideale Wohnbedingungen für Singles, Paare sowie Paare mit einem Kind und stellt somit eine attraktive Option für eine breite Zielgruppe dar.***

***Zu den Vorzügen der Wohnung zählen außerdem die Allgemeinparkplätze direkt am Haus und die ansprechende Lage des Objekts. Angesichts der aktuellen Zins- und Finanzierungssituation ist diese Wohnung eine leistbare Gelegenheit, um in einer begehrten Lage zu wohnen.***

***www.immo-cado.com***

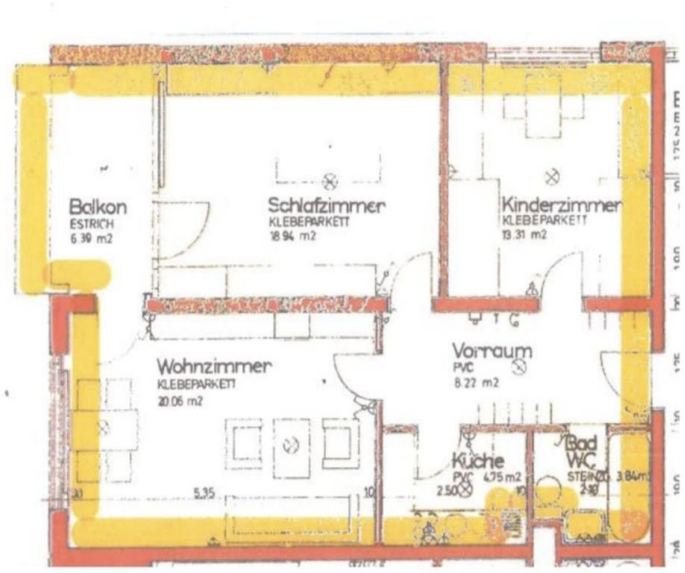
## *Sonstiges*

***Einmalkosten:***

***- Grundbuchseintragung: 1,1%***
***- Grunderwerbssteuer: 3,5%***
***- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen***
***- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.***

***Hinweis:***
***Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.***

KLÖSER


Balkon
ESTRICH
6.39 m2
Schlafzimmer
KLEBEPARKETT
18.94 m2
Kinderzimmer
KLEBEPARKETT
13.31 m2
Wohnzimmer
KLEBEPARKETT
20.06 m2
Vorraum
PVC
8.22 m2
Küche
PVC
4.75 m2
Bad
WC
5.35