

# Exposé

## Wohnung in Bregenz

### Sonnige Garconniere in idyllischer Ruhelage in Langen bei Bregenz



Objekt-Nr. OM-448721

#### Wohnung

Vermietung: **630 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tamara & Manuel

Langen bei Bregenz, Gschwend 63  
6900 Bregenz  
Vorarlberg  
Österreich

Baujahr	1981	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	40 €	Etage	2. OG
Heizkosten	5 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	45 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab 01.06.2026 kommt eine sehr ruhig gelegene Garconniere mit großem quadratischen Balkon (4,25m<sup>2</sup>) in sonniger Südost-Ausrichtung. Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss (2.OG, Lift vorhanden) eines Mehrparteienhauses. Aufgrund der idealen Bauweise befinden sich kaum Dachschrägen innerhalb der Garconniere. Ein weiterer Aufwertungsfaktor des Objekts ist die Aufteilung von Bad und WC. Der praktische Schnitt bietet die Möglichkeit einer platzsparenden und angenehmen Raumaufteilung. Zur Garconniere gehört zudem ein ca. 5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Die Bruttomonatsmiete (€ 675,-) beinhaltet bereits Heizkosten, Warmwasser, Strom und Parkplatz.

Eine neue, hochwertige Einbauküche mit allen notwendigen Küchengeräten (Kühlschrank + Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, 2-Zonen-Herd mit Dunstabzug, Warmwasserboiler) wird Anfang Mai eingebaut (Farbkombination Weiß/Hellgrau). In der Wohnung selbst wurden Bad, Klo, Stromkasten, Heizkörper (Hauptraum), Steckdosen + Lichtschalter modernisiert.

Im Wohnhaus gibt es für die Allgemeinheit einen Wasch- & Trockenraum sowie einen Fahrradabstellraum. Bei Bedarf befindet sich ein eigener Waschmaschinenanschluss in der Garconniere.

Aufgrund der massiven Bauweise aus dem Jahre 1981 und der vollständigen Ummantelung der Wohnung mit massiven Wänden wird die Lebensqualität stark gesteigert. Das Wohnhaus verfügt über einen gedämmten Dachstuhl, massive Dämmziegel in der Fassade sowie hochwertige zweifach-verglaste Fenster, welche die Betriebskosten gering und kalkulierbar halten. Eine gerade durchgeführte Modernisierung der Zentralheizung (Luftwärmepumpe) sowie eine Solaranlage auf dem Dach des Objekts runden das umweltschonende und energiesparende Angebot ab.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Autoabstellplatz, welcher im Mietpreis bereits inkludiert ist. Bei Nichtverwendung kann dieser extern weitervermietet werden. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum von Bregenz innerhalb von 15 Minuten.

Eine Verwendung als Ferienwohnsitz ist rechtlich möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Mehrparteienhaus befindet sich in absoluter Ruhelage und ist umgeben von weitläufigen Wald- und Wiesenflächen.

In der unmittelbaren Umgebung (<1km) befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, ein Bäcker und die Busanbindung (5 Gehminuten entfernt - Haltestelle Gschwend) nach Bregenz, mit welcher man sich in 30-minütiger Frequenz innerhalb von 18 Minuten im Stadtzentrum oder in 20 Minuten am Hauptbahnhof Bregenz befindet. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum von Bregenz innerhalb von 15 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Baujahr	1981
HWB	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	1,60
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aufteilung Küche

# Exposé - Galerie



modernisiertes Bad



modernisiertes Bad

# Exposé - Galerie



modernisiertes Klo



Blick auf den Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht



Übersichtsaufnahme Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht Mehrparteienhaus



Übersichtsaufnahme Grundstück

# Exposé - Galerie

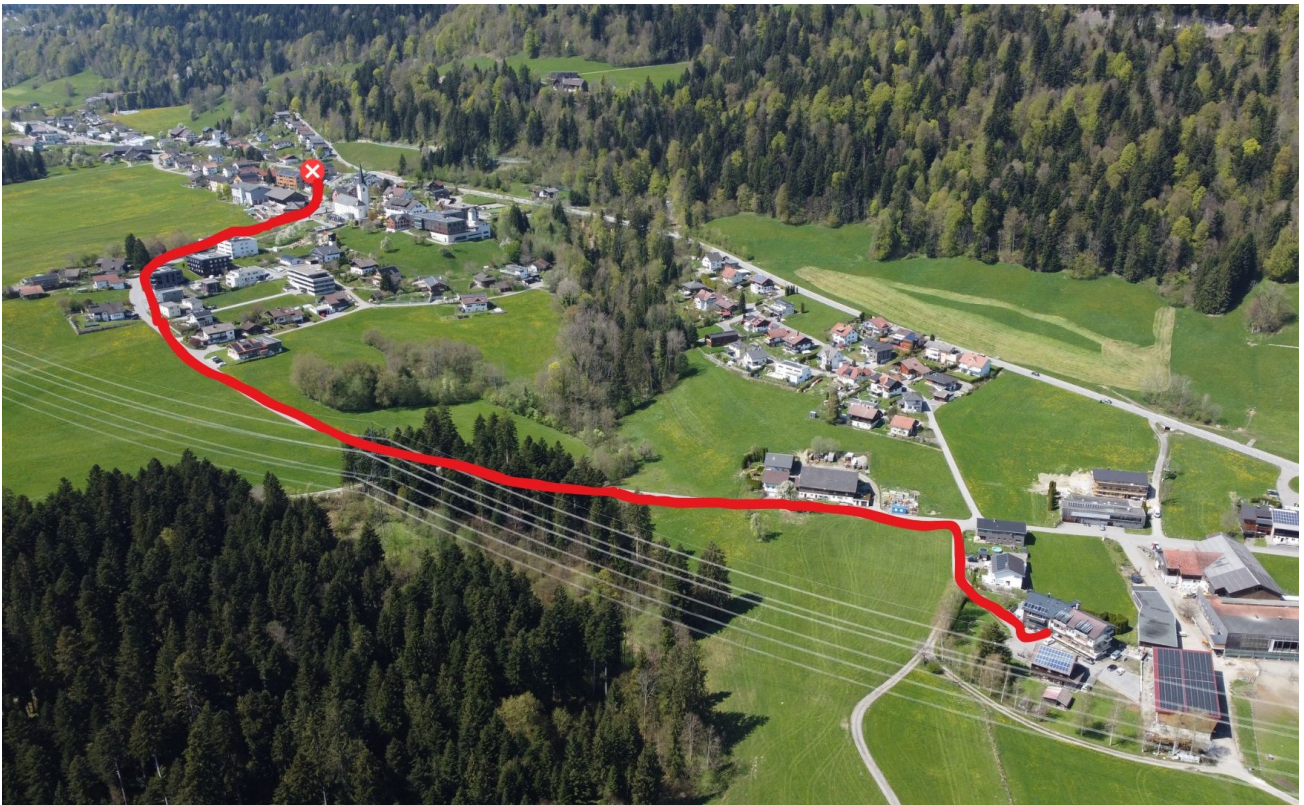


Aussicht



Wohnung - Bushaltestelle

# Exposé - Galerie



Wohnung - Lebensmittel/Bäcker

# Exposé - Grundrisse

