**Wohnanlage**

Bregenz | Riedergasse




# Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 21 | 3 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 68.7 $m^2$ | Terrasse 14.5 $m^2$

# Infos zum Projekt

**Das Projekt**

- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit Privatgärten
- ✓ Dachgeschosswohnungen mit je 2 großzügigen teilüberdachten Terrassen mit attraktiven Ausblicken in unterschiedliche Himmelsrichtungen
- ✓ Exklusive Penthauswohnung 360° Blick mit großzügigen teilüberdachter Terrassenflächen in 4 Himmelsrichtungen – (überdachter Bereich für Sauna und Outdoorküche)
- ✓ Attraktive Aufenthalts- und Kinderspielflächen
- ✓ Freundliche Umgebung neben der Parkanlage der Villa Liebenstein
- ✓ Hochwertige Architektur: Steiner Benigni Architektur

**Die Bauweise**

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Geothermie, Photovoltaik
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ e-mobility-ready
- ✓ Glasfaseranschluss
- ✓ Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

**Die Ausstattung**

Neben einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausstattung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

**Die Lage**

Die Riedergasse in Bregenz vereint das Beste aus zwei Welten: zentrale Lage und entspanntes Wohnen. Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, genießen Sie hier eine ruhige, charmante Wohnatmosphäre mit einem Hauch von Geschichte. Gepflegte Häuser, begrünte Innenhöfe und die Nähe zum Bodensee verleihen der Straße eine besondere Lebensqualität.
Ob gemütlicher Spaziergang entlang der Uferpromenade, ein Cafébesuch in der Innenstadt oder ein spontaner Ausflug auf den Pfänder – von hier aus liegt Ihnen Bregenz zu Füßen. Gleichzeitig bietet die Riedergasse eine entspannte Rückzugsmöglichkeit, abseits vom Trubel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angebote und der Bahnhof sind schnell erreichbar – perfekt für alle, die eine zentrale, aber ruhige Wohnlage schätzen.

## Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

| SPEZIFIKATION | AUSFÜHRUNG | ART DES STELLPLATZES |
|---|---|---|
| Neubau (Erstbezug) | Barrierefrei | Tiefgarage |

| ANZAHL AN STELLPLATZES |
|---|
| 1 |

## Flächen im Detail

| WOHNFLÄCHE | KOCHEN/WOHNEN/ESSEN | SCHLAFZIMMER |
|---|---|---|
| 68,7 $m^2$ | 33,4 $m^2$ | 12,7 $m^2$ |

| ZIMMER | BADEZIMMER | GÄSTE WC |
|---|---|---|
| 11 $m^2$ | 5,1 $m^2$ | 1,4 $m^2$ |

| GANG | TERRASSE | KELLER |
|---|---|---|
| 5,1 $m^2$ | 14,5 $m^2$ | 4,9 $m^2$ |

## Technische Details

| HEIZUNG | HEIZUNGSART | ENERGIESYSTEM |
|---|---|---|
| Fußboden | Erdwärme | Photovoltaik |

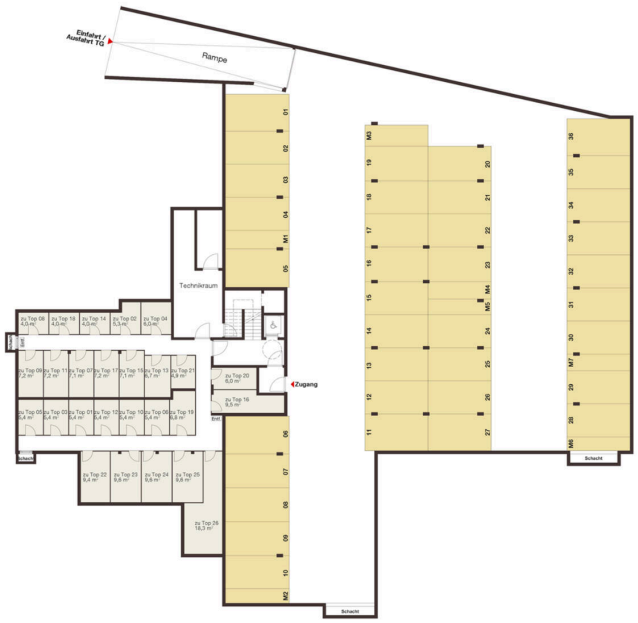
| KÜHLUNG | HEIZWÄRMEBEDARF | LIFT |
|---|---|---|
| Freecooling | 28,94 $kWh/m^2a$ | vorhanden |

| INTERNET | E-MOBILITY READY |
|---|---|
| Glasfaser | vorhanden |

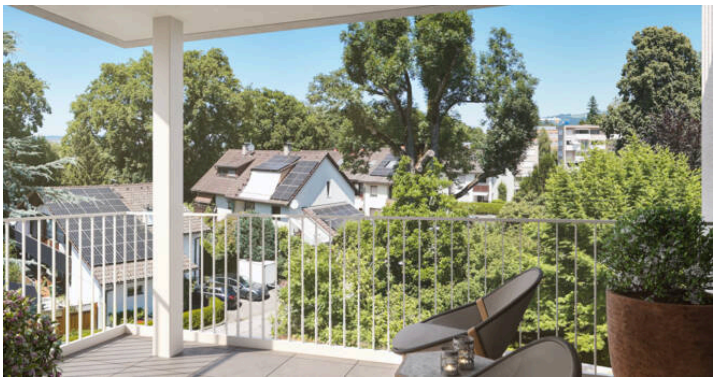
**Kaufpreis Wohnung: € 496.000,-**

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %
zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %
zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten
Wohnbauförderung: € 58.750,-
Informationen zur Förderung: Basisförderung ohne personenbezogene Zuschläge inkl. € 10.000,- für den Ersterwerb.

## Tiefgaragenplan













**Christian Wieser**

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at