

# BREGENZ VORKLOSTER | ANLEGERWOHNUNG 3 ZIMMERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS

ADRESSE: ERAGASSE 10, BREGENZ, TOP 37



- ✓ CA. 75,01 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- ✓ BALKON CA. 6,11M<sup>2</sup>
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- ✓ VERMIETET BIS 31.08.2026

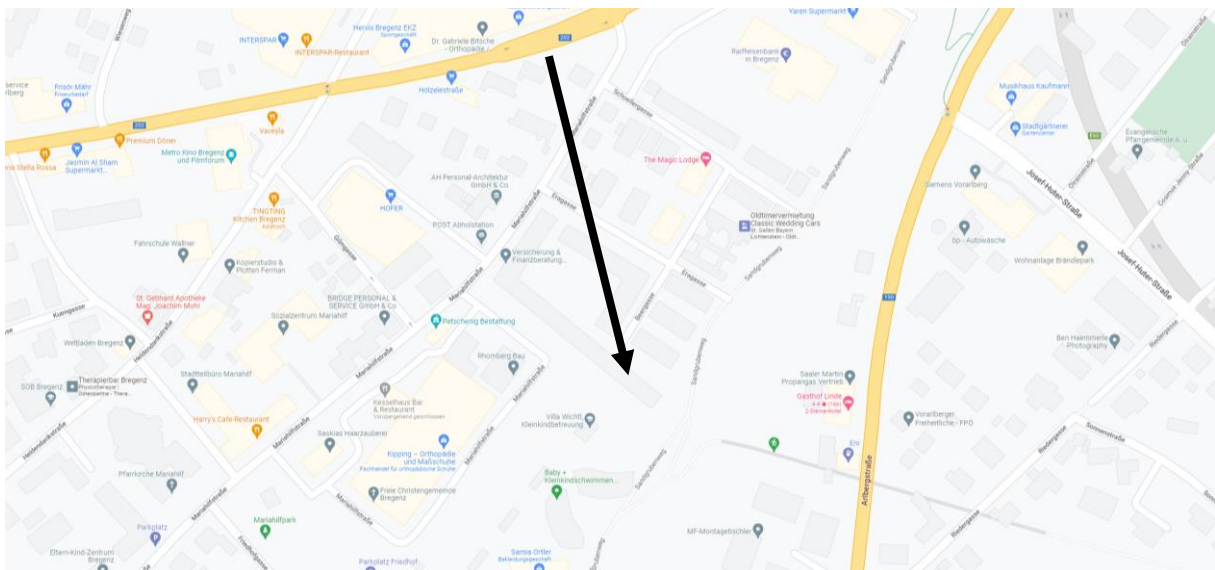
## Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)

## LAGEBESCHREIBUNG:

Bregenz liegt unmittelbar am Bodensee im Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Österreich. Die Landeshauptstadt besticht durch die abwechslungsreichen Naturgegebenheiten wie Bodensee sowie der Hausberg Pfänder.

Diese 3 Zimmerwohnung befindet sich in städtischer Wohnlage im Bregenzer Vorkloster, nahe dem Erawäldele und dessen Fahrradweg. Der Bodensee sowie die Innenstadt sind schnell und einfach erreichbar. Die Auffahrt zur Rheintalautobahn ist in unmittelbarer Nähe!



**Wohnhaus:** Das Gebäude wurde im Jahr 1996 durch die Architekten Hörburger, Kuess und Schweizer geplant. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile, Tiefgaragenabstellplätze sowie die allgemein nutzbaren Flächen.

## Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)

## AUSSTATTUNG :

- ✓ Heizung: Gaszentralheizung
- ✓ Warmwasser: mittels Elektroboiler
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen, Parkettboden und Laminat
- ✓ Einbauküche vorhanden
- ✓ Bad: mit Fenster und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- ✓ Separates WC

## ECKDATEN:

Geschoss:	Dachgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 75,01 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze
Kellerabteil:	vorhanden
Balkon:	ca. 6,11 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1996
BK- & RF-Vorschreibung 2023:	€ 275,97 brutto inkl. Reparaturfonds (€ 65,65/Monat)
Reparaturfonds zum 31.12.2023	Allgemein € 69.803,07
	Haus A € 479.134,06 (inkl. Eragasse 10)
	Haus B € 315.527,08
Aktuelles Mietverhältnis:	Mietvertragsdauer bis 31.08.2026
	Miete inkl. TG-Platz exkl. BK-Vorschreibung brutto € 865,65
Übernahme:	ab sofort möglich

**Kaufpreis inkl. TG-Platz: € 345.000,00**

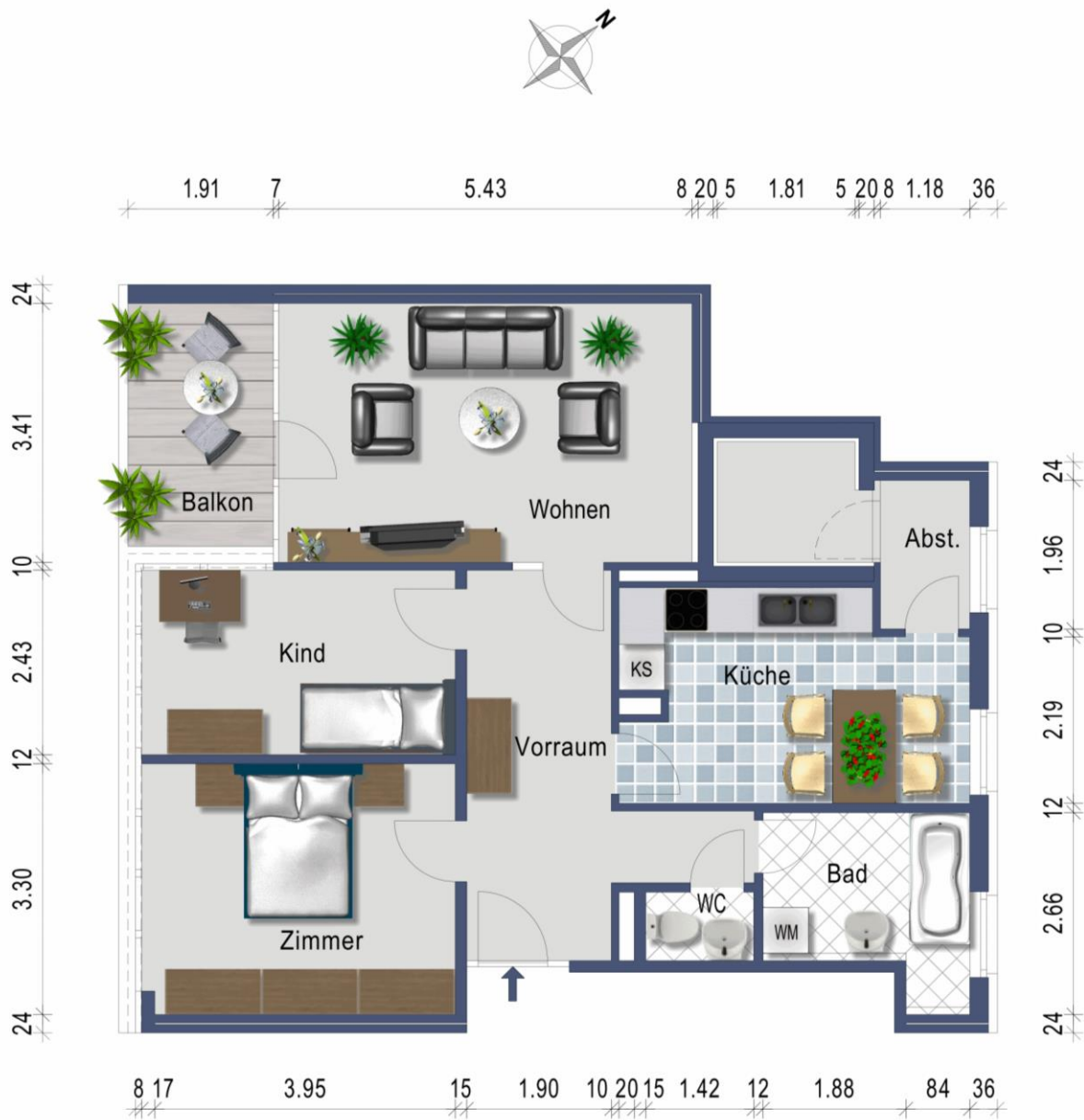
Nebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt. Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.*

\*Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna Immobilien GmbH hin  
→ der Verkäufer ist geschäftsführende Gesellschafter des Maklerbüros Schmid & Romagna Immobilien GmbH!

## Kontaktdaten:

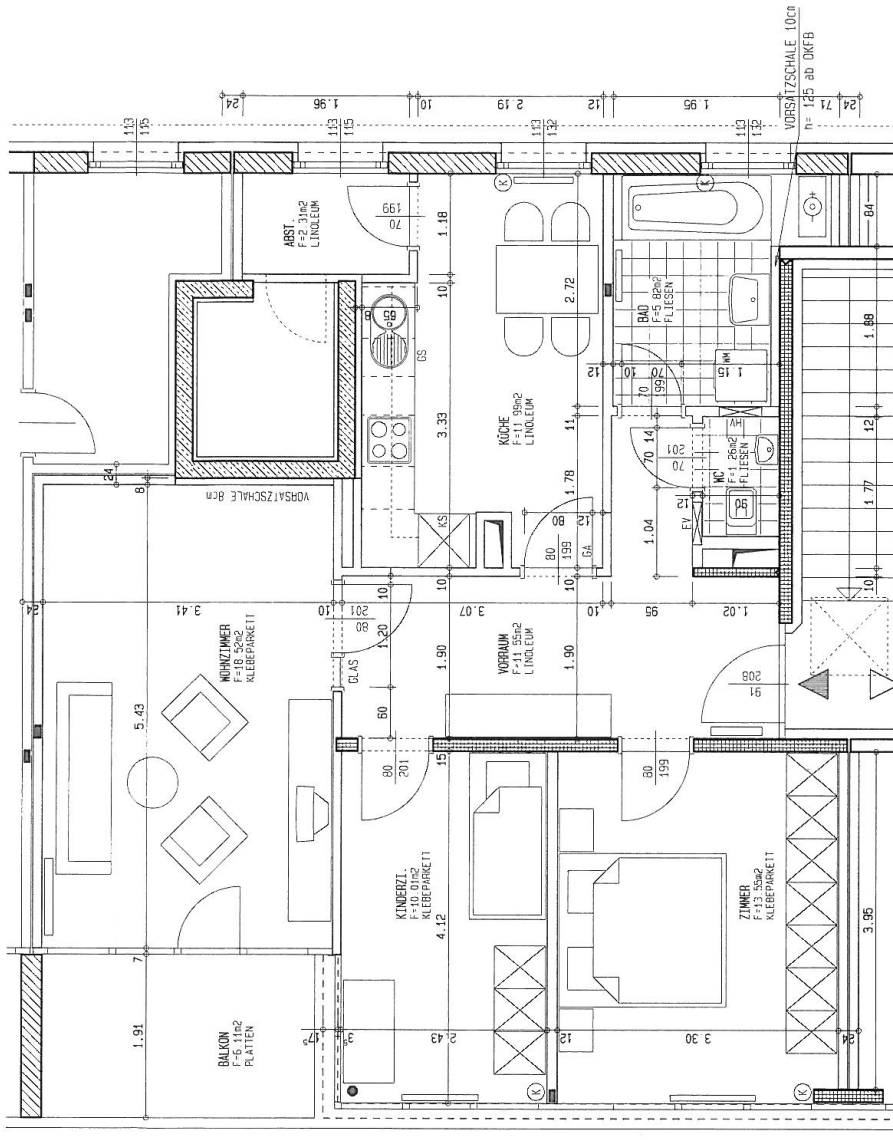
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

GRUNDRISS:



**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
 Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

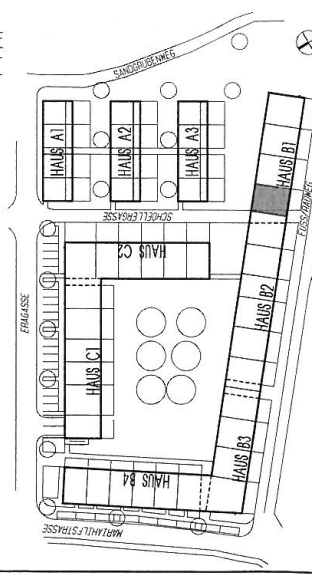


# WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ

BALFERR	SCHOELLER IMMOBILIEN u.BETEILIGUNGS GmbH 6900 BREGENZ MARIENHILFSTRASSE 29 POSTFACH 385 TELEPHON 05574/609-0 FAX -304
ERKLAER	ARCH.DIPL.ING. GERHARD HOEBRINGER 6900 BREGENZ GERBERSTRASSE 6 TEL 05574/44119
KONSTRUKTIVE-LEITUNG	DIPL.ING. HELMUT KUOSS 6900 BREGENZ FREIGUTPLATZ 8 TEL 05574/42845
GENERALUNTERNEHMER	ARCH.DIPL.ING. NORBERT SCHWEITZER 6900 BREGENZ BRANDGASSE 21 TEL 05574/42334
	GENERALUNTERNEHMER I+R SCHERTLER HOFSTEGSTRASSE 4 6923 LAUTERACH TELEPHON 05574/6888 FAX 05574/79108

<b>WOHNUNG 37</b>	
GEZ. ZEICHNUNG	n.n.
PLANNR.	06000630A
PROJEKT	d1021/d037z
DATE	05.10.2006
2 ZIMMER	3,06
WVF	7500 m <sup>2</sup>
BALKON	6,11 m <sup>2</sup>
MURSTAB	1 : 50

GA = Türen mit Glasauschnitt  
EV = Elektro Unterverteiler  
HW = Heizung Unterverteiler  
⊗ = Fenster mit Jalousien - Kurbelsteuerung



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)

## FOTORUNDGANG:



### Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)



Eingangsbereich und Garderobe

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



Wohnzimmer



Balkon

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)





Aussicht nach Westen



Kochen/Essen

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



Abstellraum

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)



Kinderzimmer

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)



Schlafzimmer



Bad

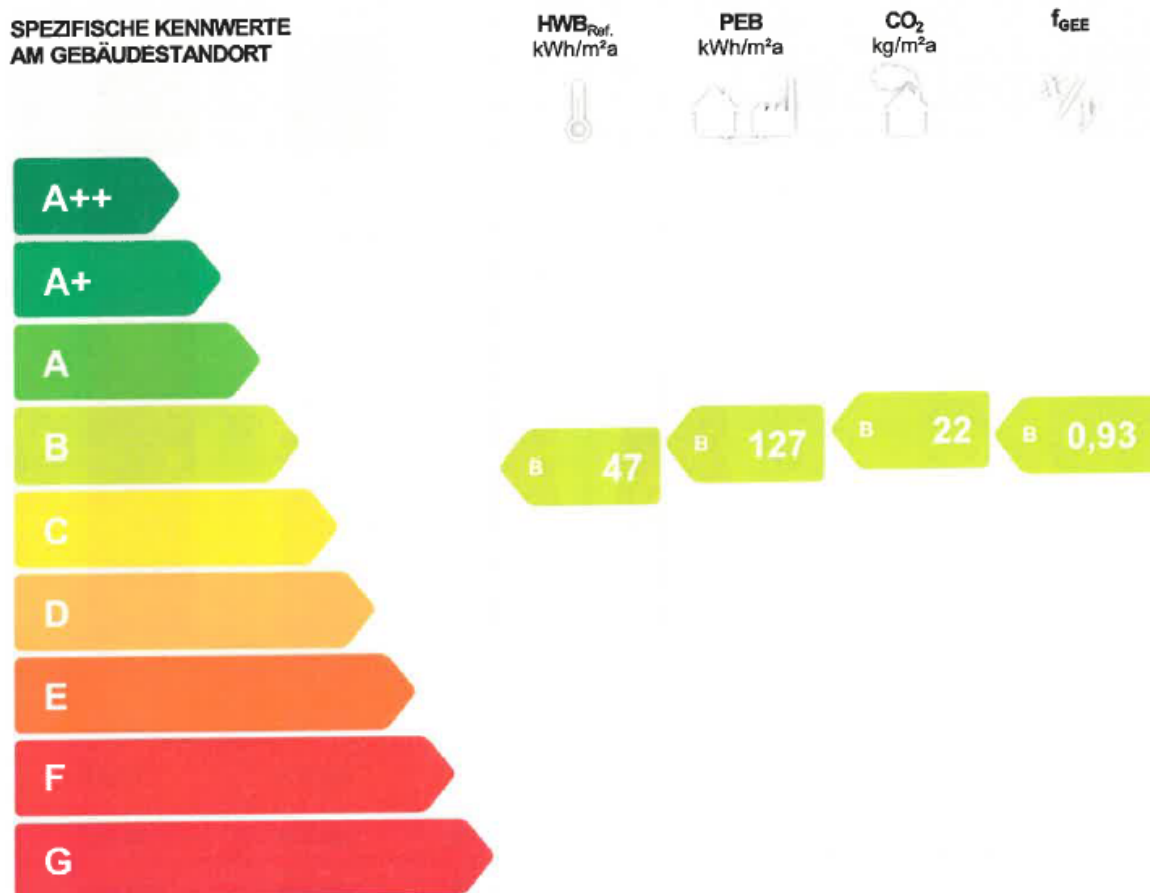
**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

Objekt	Eragasse 10, Mariahilfstr. 23+25, Bregenz			Baujahr	1997
Gebäude (-teil)	-			Letzte Veränderung	1997
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser			Katastralgemeinde	Rieden
Straße	Eragasse 10, Mariahilfstraße 23, Maria...			KG-Nummer	91119
PLZ, Ort	6900	Bregenz		Seehöhe	401 m
Grundstücksnr.	961/2				

**SPEZIFISCHE KENNWERTE  
AM GEBÄUDESTANDORT**



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

1) Das Energieausweis-Formular entspricht der Bauingabeverordnung LGBI.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch Bl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Der komplette Energieausweis (erstellt am 18.05.2020) wird gerne auf Wunsch übermittelt!

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)

## HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR  
FRAGEN UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE  
BESICHTIGUNG ZUR VERFÜGUNG.

**Kontakt:** Schmid & Romagna Immobilien GmbH  
Maurachgasse 12  
6900 Bregenz  
Tel.: 05574/20815  
[www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)

Ansprechpartner:  
Christoph Romagna BA  
0664/8519229  
[christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at)

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl  
die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau  
zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

**Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna  
Immobilien GmbH hin → der Verkäufer ist geschäftsführende Gesellschafter des Maklerbüros Schmid &  
Romagna Immobilien GmbH!**

**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz  
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srimmo.at](mailto:christoph.romagna@srimmo.at) | [www.srimmo.at](http://www.srimmo.at)