BREGENZ VORKLOSTER
2 ZIMMERWOHNUNG MIT VERGLASTER VERANDA

ADRESSE: MARIAHILFSTRASSE 25, BREGENZ, TOP 58

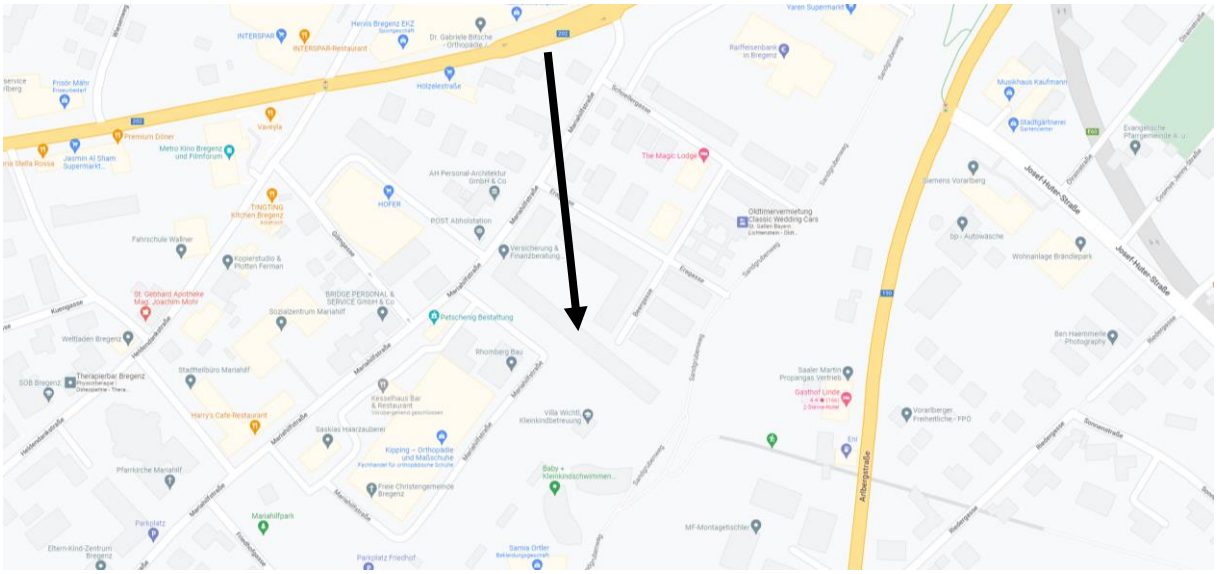
- ✓ CA. 61,40 M² WOHNFLÄCHE INKL. VERGLASTER VERANDA
- ✓ VERGLASTE VERANDA CA. 7,45M²
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | 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 2 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, Tiefgaragen-abstellplätze sowie die allgemein nutzbaren Flächen.

Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | 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:

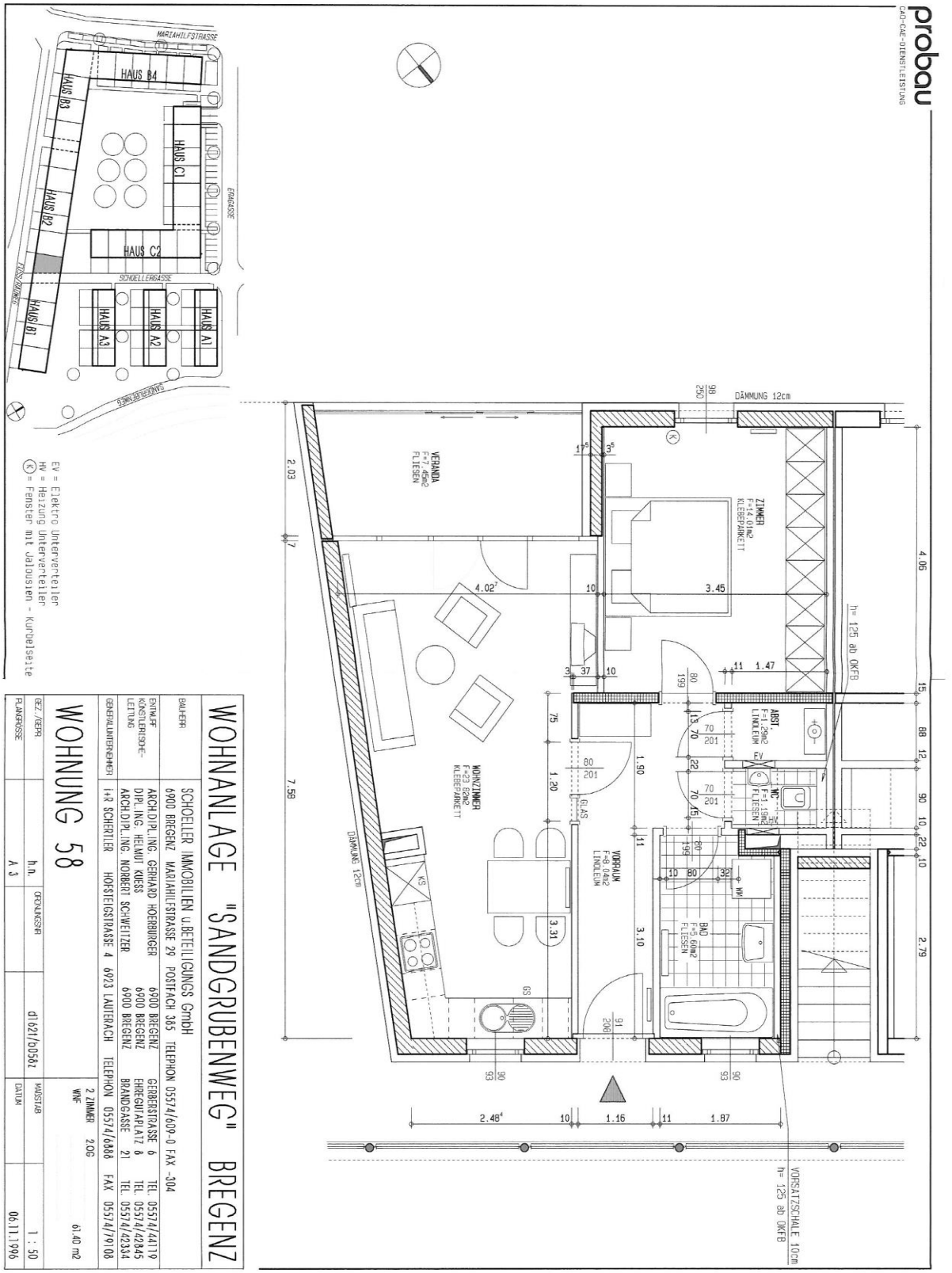
Geschoss:	2. Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 61,40 m² Wohnnutzfläche inkl. verglaster Veranda
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Kellerabteil:	vorhanden
Verglaste Veranda:	ca. 7,45 m²
Baujahr:	1996
Betriebskosten-vorschreibung 2023:	€ 208,19 brutto inkl. Reparaturfonds (€ 50,44/Monat) und Tiefgaragenabstellplatz
Reparaturfonds zum 31.12.2021	Allgemein € 63.151,22 Haus A € 385.951,83 (inkl. Eragasse 10) Haus B € 259.792,61
Aktuelles Mietverhältnis:	Mietvertragsdauer bis 31.08.2025 Miete inkl. TG-Platz exkl. BK-Vorschreibung brutto € 679,63
Übernahme:	ab sofort möglich
Kaufpreis inkl. TG-Platz:	**€ 255.000,00**
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
→ Mag. Christian Schmid 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 | www.srimmo.at

GRUNDRISS:

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



WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ

BAUHERR	SCHOELLER IMMOBILIEN u.BETEILIGUNGS GmbH 6900 BREGENZ MARIAHILFSTRASSE 29 POSTFACH 385 TELEPHON 05574/609-0 FAX -304
ENTWURF KONSTRUKTIONS- LEITUNG	ARCH.DIPL.ING. GERHARD HOFBURGER 6900 BREGENZ GEBERSTRASSE 6 TEL. 05574/44119 DIPL.ING. HELMUT KUESS 6900 BREGENZ EHREGUTAPLATZ 8 TEL. 05574/42845 ARCH.DIPL.ING. NORBERT SCHWEITZER 6900 BREGENZ BRANDGASSE 21 TEL. 05574/42334
GENERALUNTERNEHMER	I+R SCHERTLER HOFSTETGSTRASSE 4 6923 LAUTERACH TELEPHON 05574/6888 FAX 05574/79108

WOHNUNG 58

GEZ./GEPR.		WOHNFL.	61.40 m2
PLANGROESSE	GROESSE	DATUM	MASSTAB
A 3	d1621/b0582		1 : 50
			06.11.1996

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

FOTORUNDGANG:

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

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

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

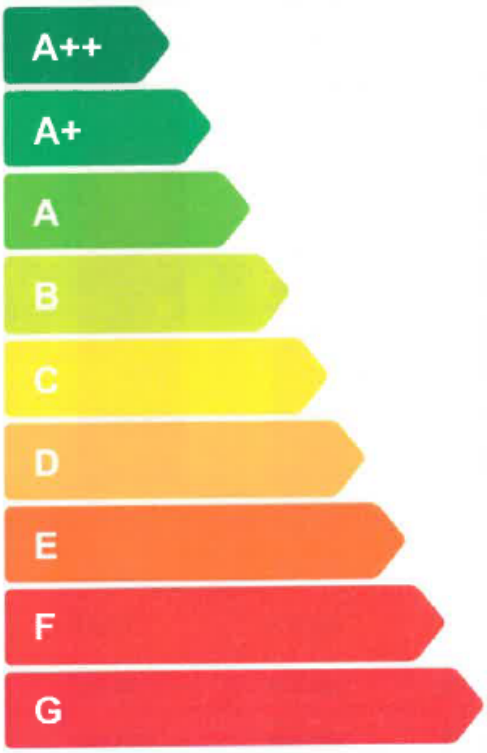
Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

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

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

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

$HWB_{Ref.}$ kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_2 kg/m²a	f_{GEE}
B 47	B 127	B 22	B 0,93



$HWB_{Ref.}$: 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 raumlufttechnischer 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.

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_2: 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_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

ses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBl.Nr. 52/2001, zuletzt geändert durch Bl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: 1GGINMKR

1.1

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@srimmo.at | www.srimmo.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

Ansprechpartner:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
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 Maklerverordung 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 → Mag. Christian Schmid ist geschäftsführende Gesellschafter des Maklerbüros Schmid & Romagna Immobilien GmbH!