



# **Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger: 1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Lochau**

Objekt: 1597 • Klausmühle 5 • 6900 Lochau



## Eckdaten im Überblick

<b>ObjektNr.</b>	1597
<b>Objekttyp</b>	Wohnung
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Topnummer</b>	Top W6
<b>Wohnfläche</b>	29,34 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	4,90 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Heizsystem</b>	Zentralheizung
<b>Lift</b>	Personenaufzug
<b>Beziehbar</b>	01.03.2026
<b>Baujahr</b>	1967
<b>HWB</b>	115 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>HWB Klasse</b>	D
<b>Betriebskosten</b>	172,60€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
<b>Preis</b>	230.000,00€

### Einmalkosten / Nebenkosten

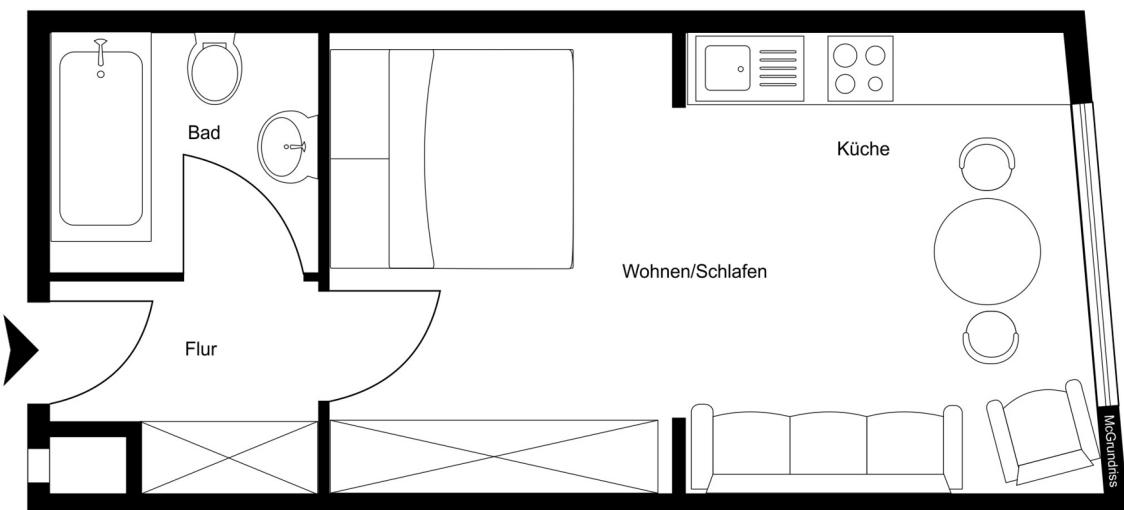
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Begläubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Wohnstruktur und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Der Bodensee sowie attraktive Spazier- und Radwege sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage profitiert man von einer schnellen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die nahegelegenen Städte Bregenz und Lindau. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Klausmühle zählt zu den begehrten Wohnlagen Lochaus, da sie Ruhe, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur auf harmonische Weise verbindet.

## **Beschreibung**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Lochau, in der Klausmühle 5. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1967 errichtet und überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine gepflegte Gesamtanlage. Auf einer kompakten Wohnfläche von rund 29 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal als praktisches Single-Domizil oder renditestarke Kapitalanlage.

Der gut geschnittene Wohnraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich sowohl als Wohn- als auch Schlafbereich optimal nutzen. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und ausreichend Tageslicht. Die Beheizung erfolgt effizient und komfortabel über Fernwärme, was zu niedrigen Betriebskosten und einer zuverlässigen Energieversorgung beiträgt.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Gang



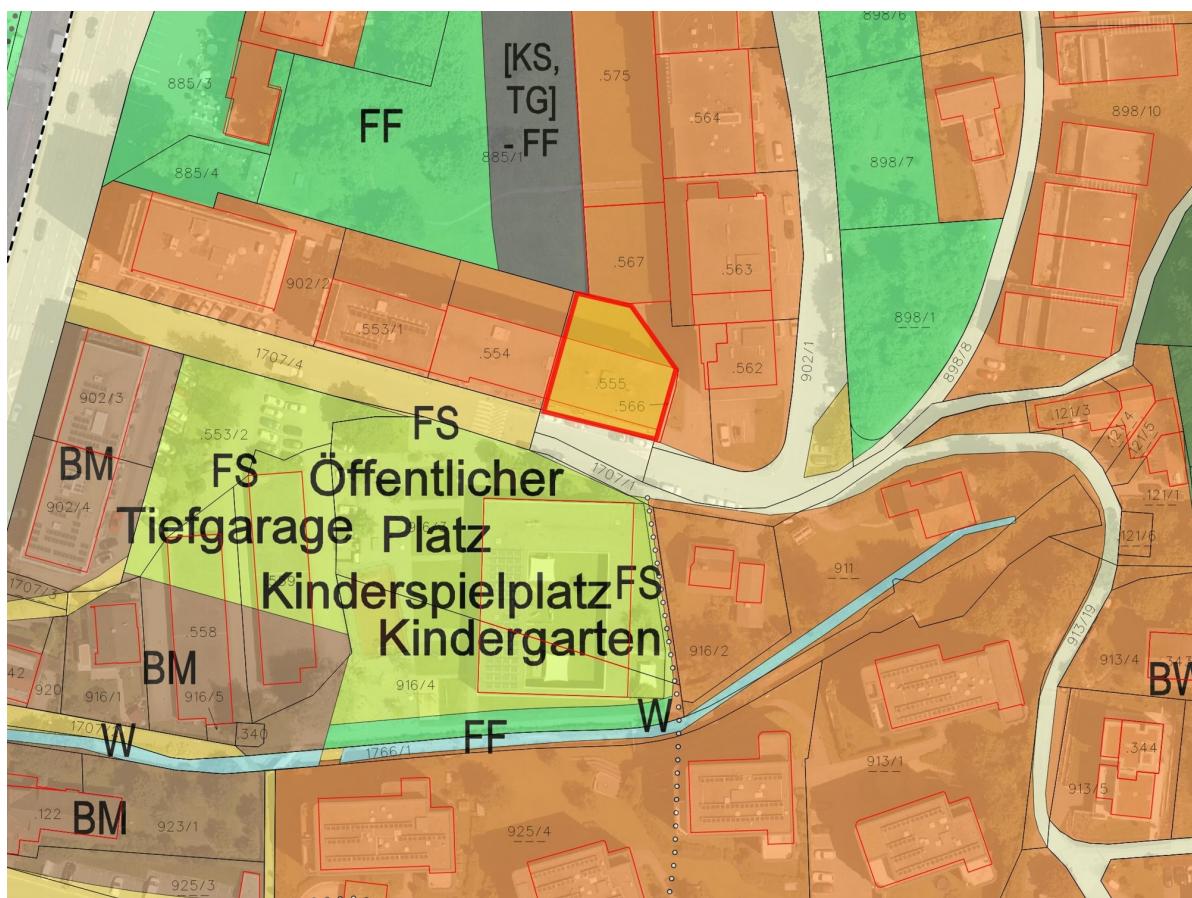
Badezimmer



Außenansicht

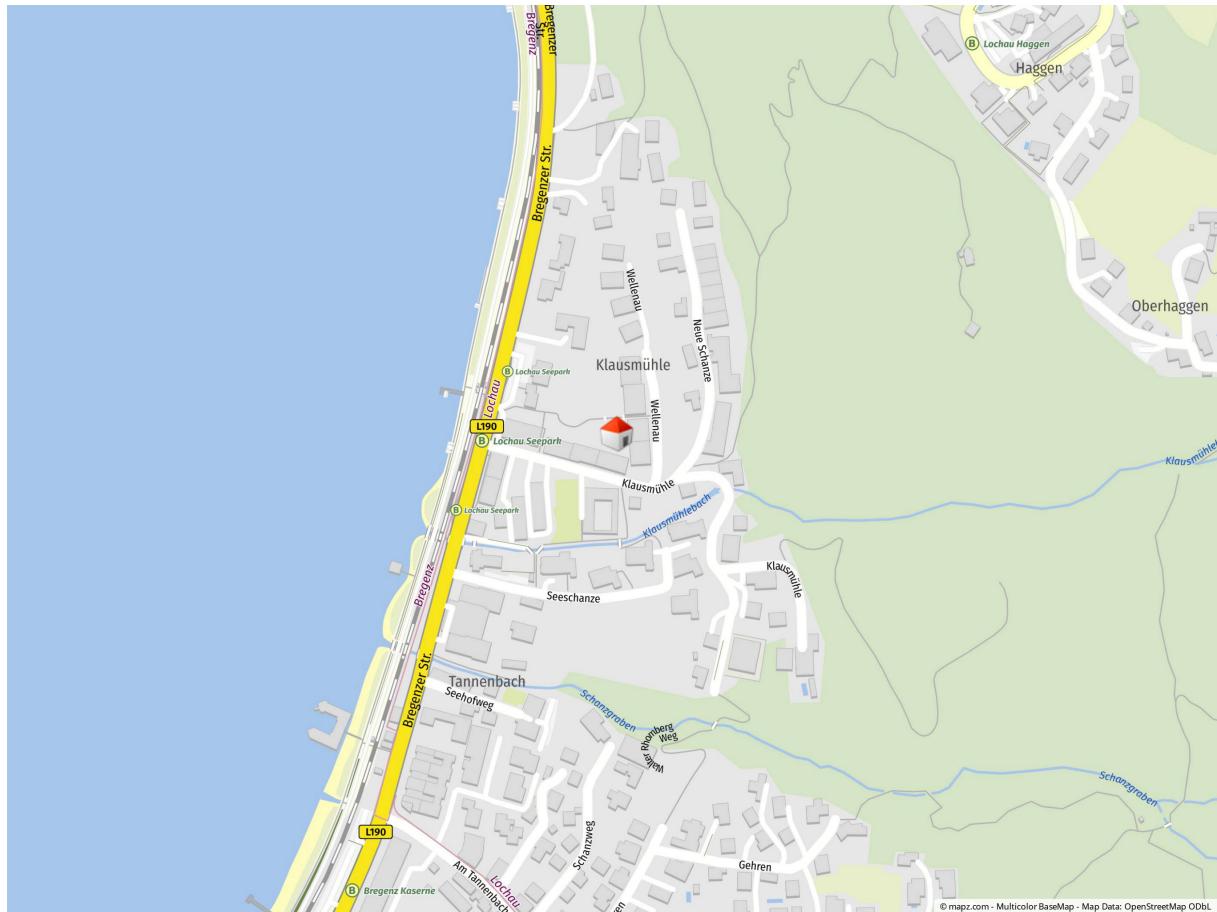


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

# Lageplan



Geoyer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,05 km
Dist. Volksschule (km)	0,82 km
Dist. Mittelschule (km)	6,78 km
Dist. Autobahn (km)	1,99 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,12 km
Dist. Bahnhof (km)	0,84 km
Dist. Bus(km)	0,13 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.