





# Wunderschöne 3-Zimmer-Mietwohnung mit Terrasse und Seeblick in Bregenz/Lochau

Eine einmalige Möglichkeit, auf die Sie gewartet haben: wir bieten eine exklusive Neubau-Mietwohnung an der neuen Pipeline mit großer Terrasse und herrlicher Seesicht zum Erstbezug - hier ist Wohnen wie Urlaub!

Die Lage zwischen Pfänderhang und Bodensee schenkt den künftigen Bewohnern den Luxus der unübertroffenen Seenähe, wo jeden Tag aufs Neue das Schauspiel des Sonnenuntergangs den Höhepunkt eines Tages findet. Hier zwischen Bregenz und Lochau, zwischen Bodensee und Pfänder, zwischen Natur und städtischem Flair ist „Wohnen wie Urlaub“: in einer Gehminute erreichen Sie die Seepromenade oder den kühlenden Wald hinter der Wohnanlage, in 5-10 Gehminuten das Zentrum der aufstrebenden Tourismus-Stadt Bregenz mit den Festspielen.

Das Zentrum der hellen Wohnung bildet das Wohn/Esszimmer mit offener Küche und Kücheninsel. Die westseitige Kompletterverglasung gibt den Blick Richtung Bodensee frei und bietet Zugang zur überdachten, großzügigen Terrasse.

Entlang des Ganges liegen die zwei weiteren Zimmer, ein Abstellraum, ein WC und das moderne Bad mit Dusche, Wanne und einer weiteren Toilette. In die Wohnung führt neben dem Haupteingang über das Stiegenhaus auch ein Lift von der Tiefgarage direkt in die Wohnung. Auch der äußerst niedrige Energiebedarf dieses topmodernen Objektes übertrifft heutige Standards.

Lassen sie sich von dieser wunderschönen Wohnung und der Premium-Lage verzaubern und vereinbaren sie mit uns noch heute einen Besichtigungstermin, solange dieses Schmuckstück noch zu haben ist.

## DETAILS:

Wohn/Nutzfläche	84,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrasse W12	18,5 m <sup>2</sup>
Keller	ja
Tiefgarage	ja
HWB	39 kWh/m <sup>2</sup> a

## MIETE:

Miete	€ 1.498,-
Betriebskosten	€ 360,-
Tiefgarage	€ 90,-

## NEBENKOSTEN:

Kautions	3 BMM
Mietvertragsgebühr	keine

## BESICHTIGUNG:

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN  
+43 5574 90444  
office@md-immobilien.at

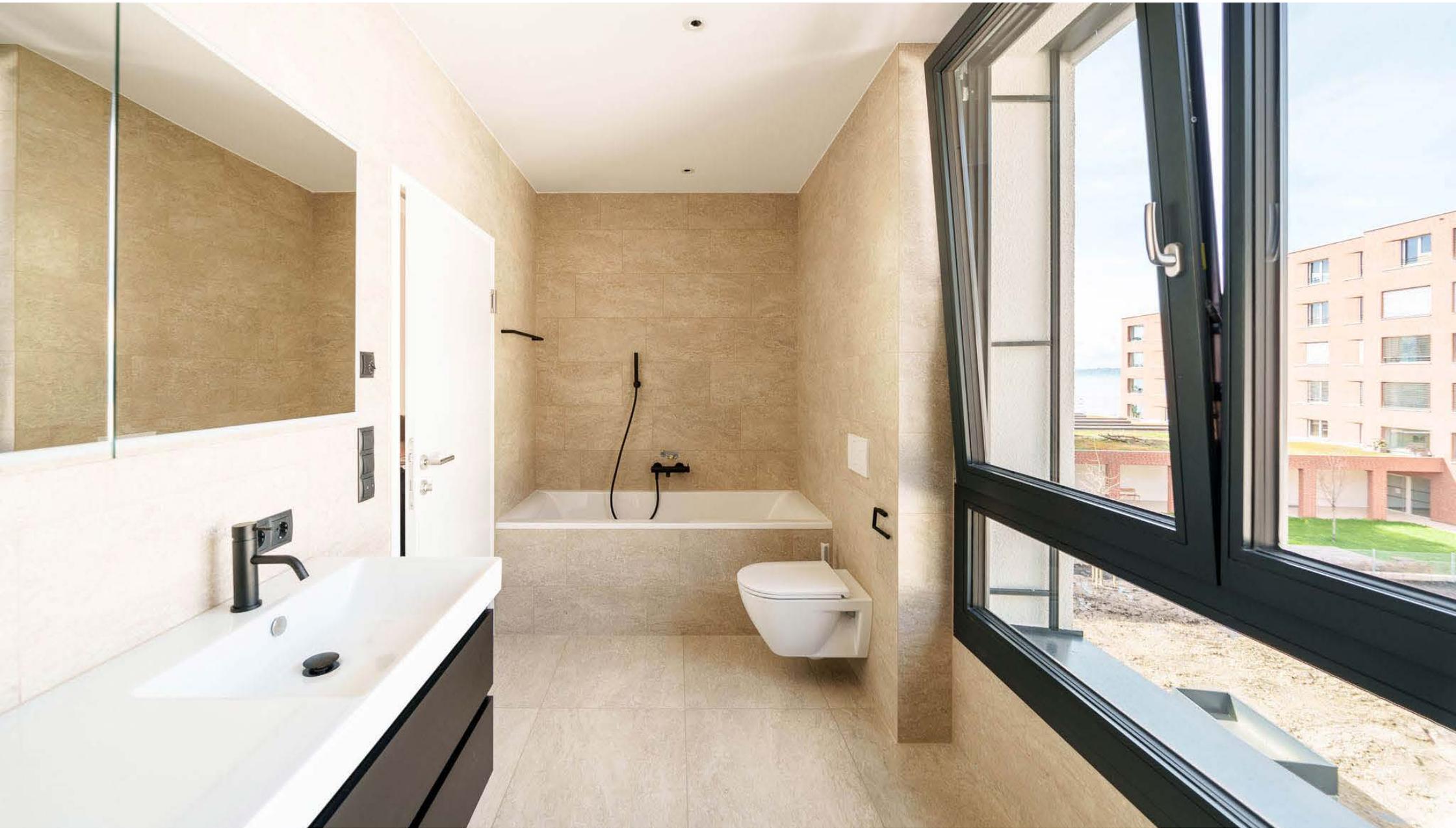


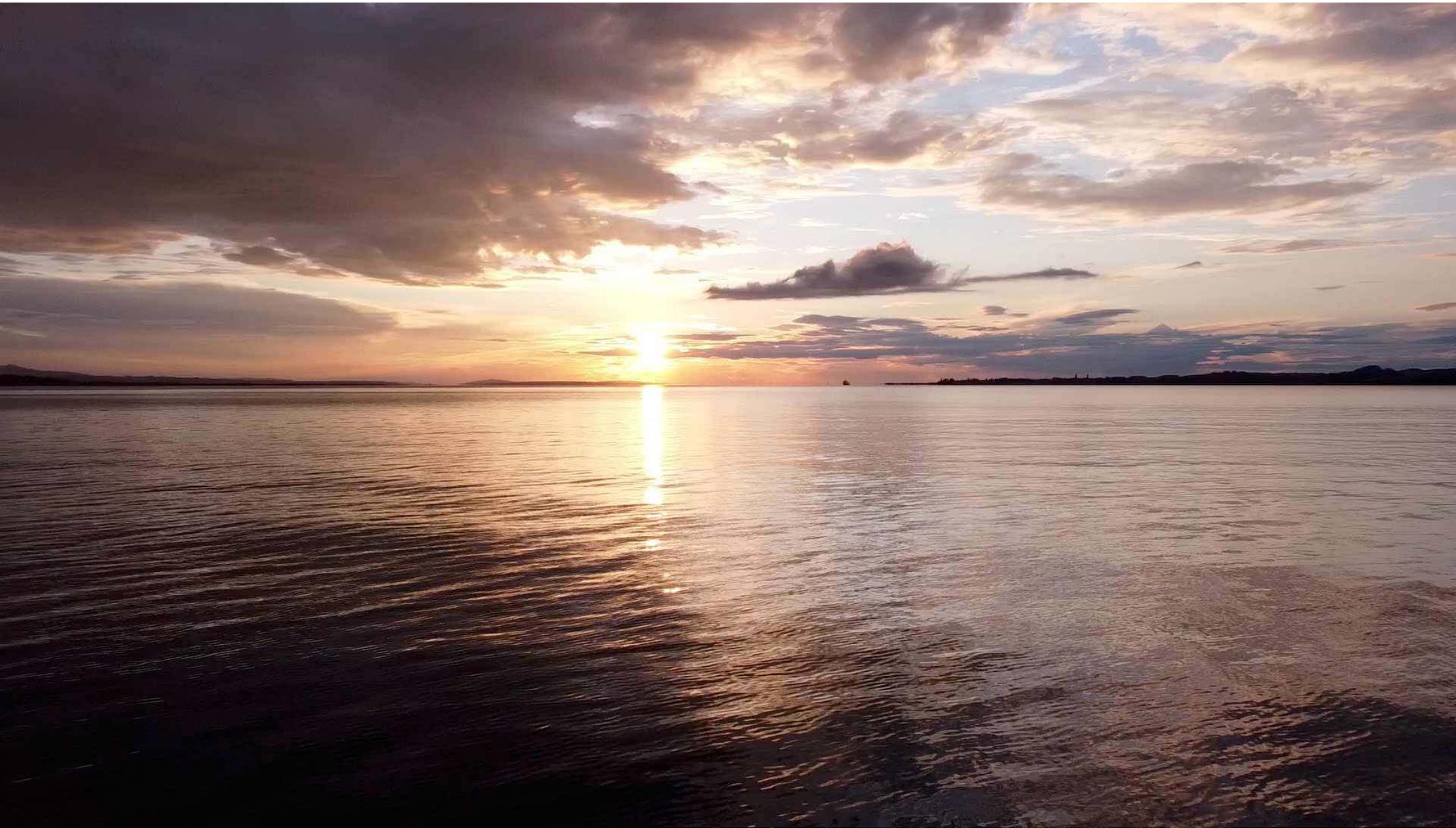








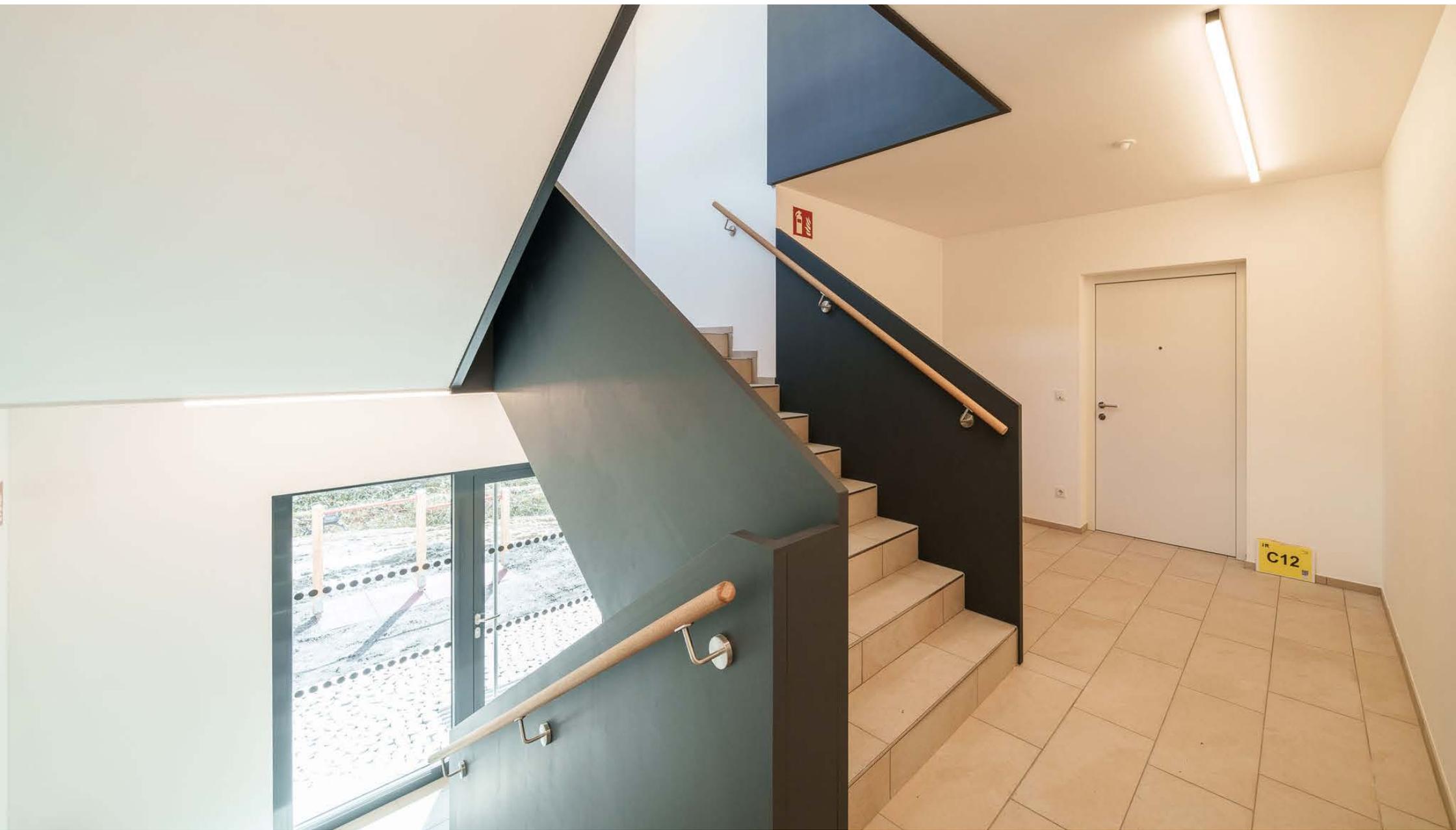














# Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Nr. 79931-1



Objekt	BVH Seeblick II, Lochau - Haus C		
Gebäude (-teil)	BVH Seeblick II, Lochau - Haus C	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2019
Straße	Seeschanze	Katastralgemeinde	Lochau
PLZ, Ort	6911 Lochau	KG-Nummer	91117
Grundstücksnr.	925/9	Seehöhe	415 m

## Spezifische Kennwerte am Gebäudestandort

	HWB <sub>Ref.</sub> kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO <sub>2</sub> kg/m²a	f <sub>GEE</sub>
				$x/y$
<b>A++</b>	10	60	8	0,55
<b>A+</b>	15	70		0,70
<b>A</b>		<b>A 79</b>	<b>A 11</b>	<b>A 0,80</b>
<b>B</b>	<b>B 39</b>	160	30	1,00
<b>C</b>	100	220	40	1,75
<b>D</b>	150	280	50	2,50
<b>E</b>	200	340	60	3,25
<b>F</b>	250	400	70	4,00
<b>G</b>				

**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 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.

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 **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

