

# BREGENZ VORKLOSTER

## 2 ZIMMERWOHNUNG MIT GARTEN

ADRESSE: ERAGASSE 2, BREGENZ, TOP 107



- ✓ CA. 55,43 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- ✓ VERANDA CA. 5,92 M<sup>2</sup>
- ✓ TERRASSE CA. 9,45 M<sup>2</sup>
- ✓ GARTEN CA. 19,00 M<sup>2</sup>
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG

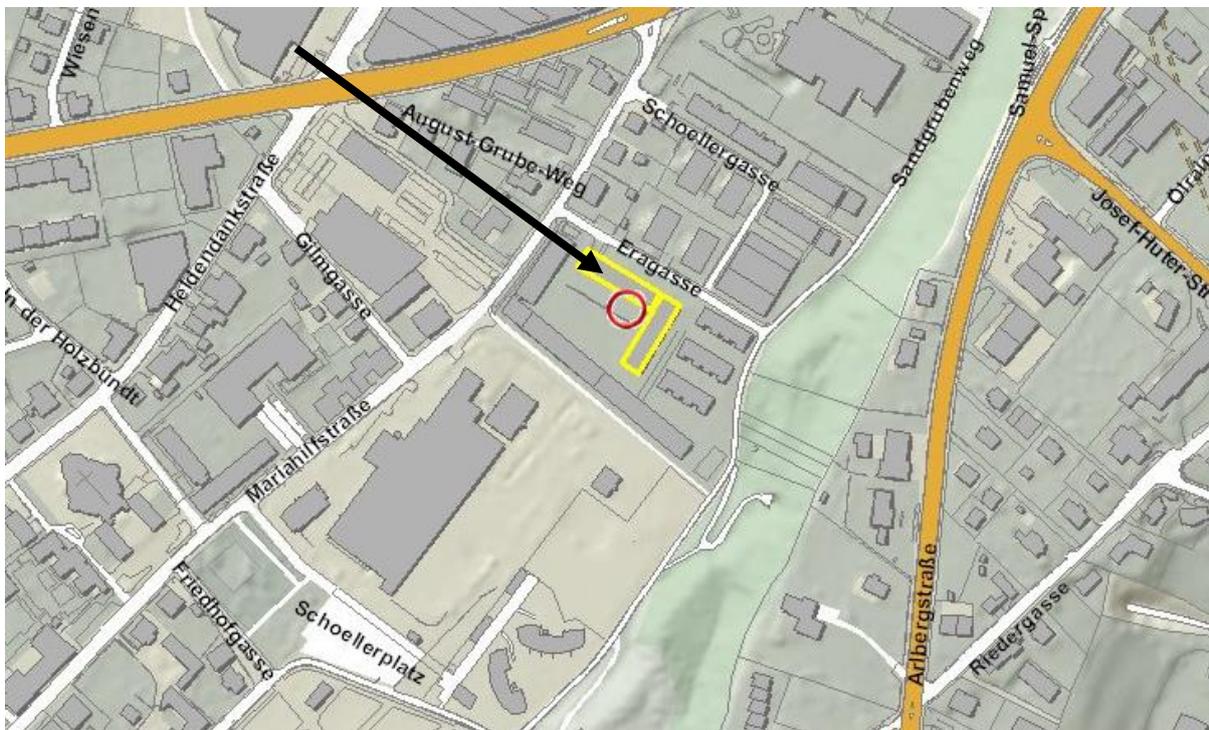
**Kontaktdaten:**

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 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@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:	Erdgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 55,43 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Kellerabteil:	vorhanden
Veranda:	ca. 5,92 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 9,45 m <sup>2</sup>
Garten:	ca. 19,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1996
Betriebskosten- vorschreibung 2023:	€ 234,46 brutto inkl. Reparaturfonds und Tiefgaragenabstellplatz (Rep.Fonds/Monat € 61,25)
Reparaturfonds zum 31.12.2023	Allgemein € 69.803,07 Haus A € 479.134,06 Haus B € 315.527,08 (inkl. Eragasse 2)
Übernahme:	ab sofort

**Kaufpreis Wohnung: € 225.000,00 samt Tiefgaragenplatz zzgl. Kaufnebenkosten**

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

## 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)



**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)



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

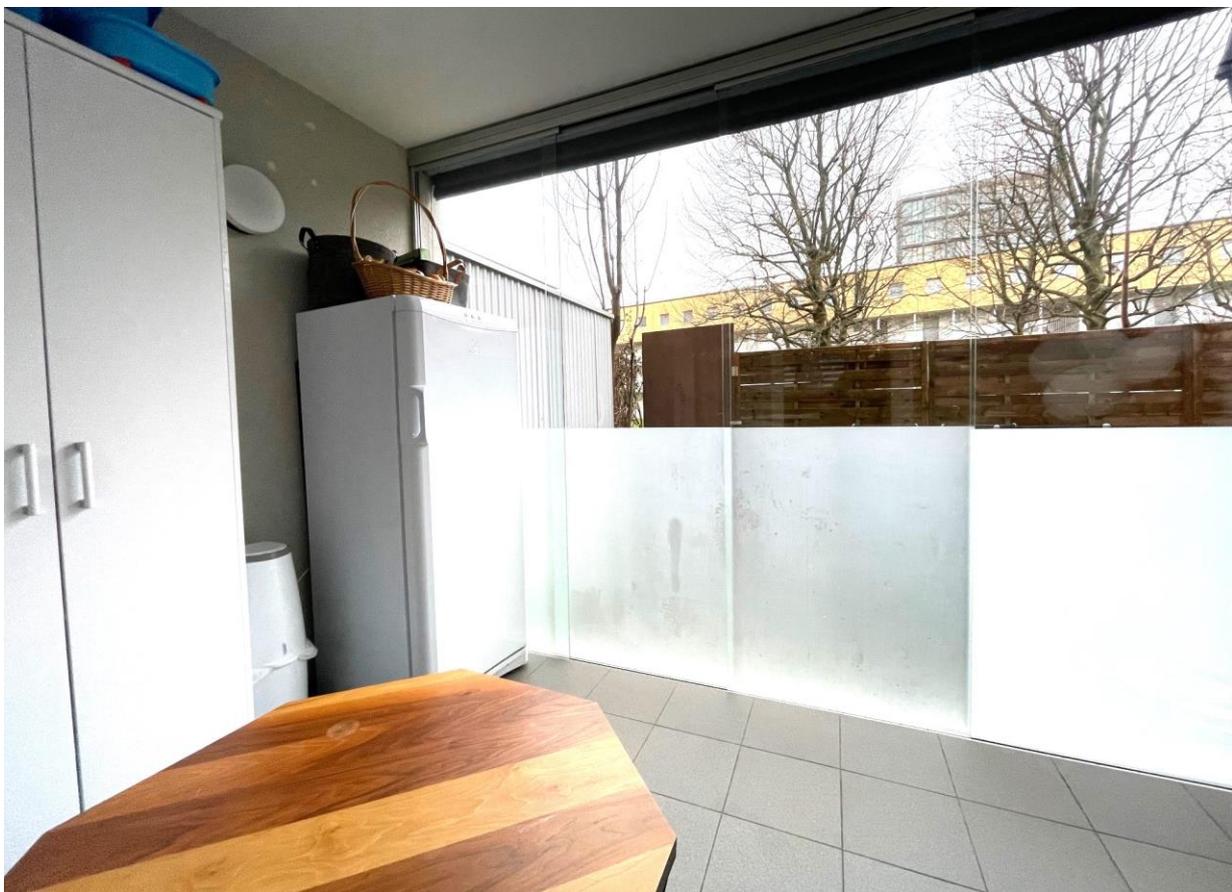
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



**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)



**Kontaktdaten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

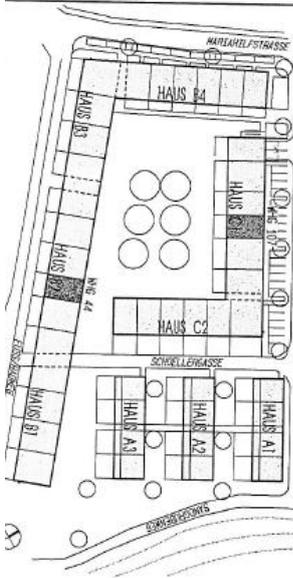
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: [christoph.romagna@srmmo.at](mailto:christoph.romagna@srmmo.at) | [www.srmmo.at](http://www.srmmo.at)



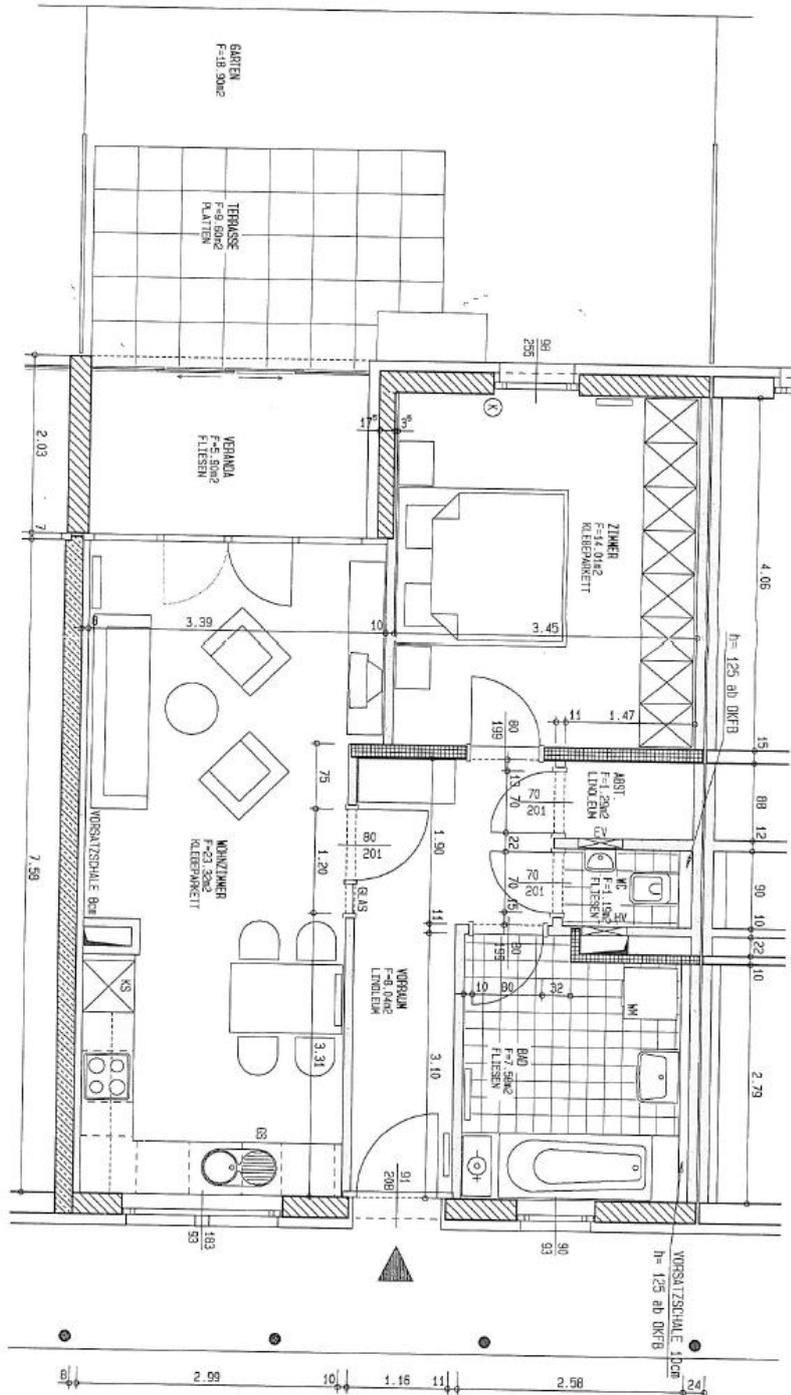
**Kontakt Daten:**

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.srimmo.at](http://www.srimmo.at)



EV = Elektro Unterverteiler  
HW = Heizung Unterverteiler  
⊗ = Fenster mit Jalousien - Kuppelstiege



<b>WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ</b>			
BAUER	SCHÖLLER IMMOBILIEN ÜBERLEBUNGSGES. GmbH	6900 BREGENZ MARIAHILFSTRASSE 29 POSTFACH 365 TELEFON 05574/609-0 FAX -304	
BRUNNEN	ARCH. DIPL. ING. GERHARD HOBRINGER	6900 BREGENZ	
KONSTRUKTION	DIPL. ING. HELMUT KOSS	6900 BREGENZ	
LEITUNG	ARCH. DIPL. ING. NORBERT SCHWEITZER	6900 BREGENZ	
GENEHLANTENEMER	HAUS SCHAFFNER	HOFSTIEGSTRASSE 4 6923 LAIBERACH TELEFON 05574/6088 FAX 05574/79100	
<b>WOHNUNG 44,107</b>		2 ZIMMER	61,33 m <sup>2</sup>
GEG. ZEICHN.		TERRASSE	9,90 m <sup>2</sup>
IN AUSWEISUNG		GARTEN	60,18 m <sup>2</sup>
h.n.		GRUNDRISS	1 : 50
d1/27/10444		PROJEKT	

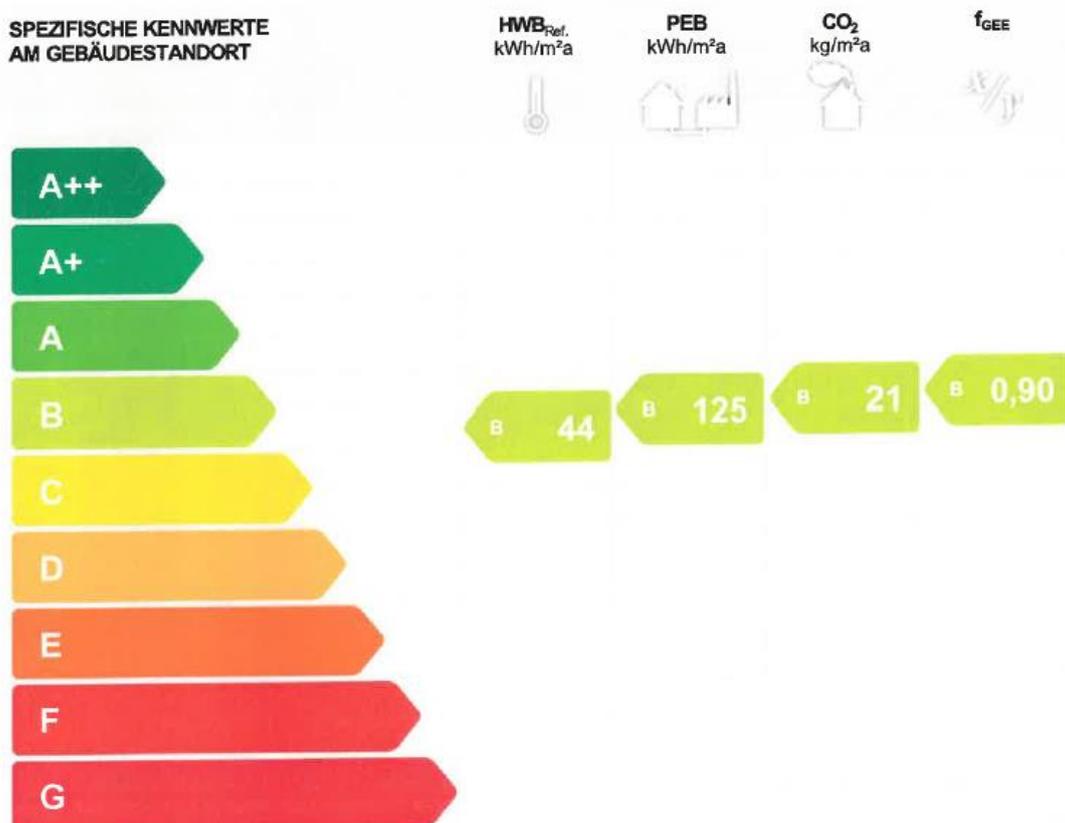
**Kontaktdaten:**

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)

Energieausweis für Wohngebäude  
Nr. 86011-1OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Objekt	Eragasse 2, Bregenz	Baujahr	1997
Gebäude (-teil)	-	Letzte Veränderung	1997
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Katastralgemeinde	Rieden
Straße	Eragasse 2	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).

## Kontaktdaten:

Schmid &amp; 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)

Ansprechperson:  
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 darauf hin, dass wir als Maklerunternehmen mit dem Verkäufer in einer langjährigen Geschäftsbeziehung stehen. Somit besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und 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)