

## Charmante Villa mit parkähnlichem Garten in Bregenz zu verkaufen



Standort: 6900 Bregenz - Objektnummer: 1513

### Lage:

ruhig und sonnig  
Zentrumsnähe  
gute Infrastruktur  
parkähnliches Grundstück

### Sonstiges:

Diese bezaubernde Villa ist ein wahres Juwel, das den zeitlosen Charme klassischer Architektur widerspiegelt. Das Anwesen erstreckt sich über ein imposantes 1.130 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit seinem gepflegten, weitläufigen Garten zu absoluter Ruhe und Privatsphäre einlädt.

---

## Charmante Villa mit parkähnlichem Garten in Bregenz zu verkaufen

Diese bezaubernde Villa ist ein wahres Juwel, das den zeitlosen Charme klassischer Architektur widerspiegelt. Das Anwesen erstreckt sich über ein imposantes 1.130 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit seinem gepflegten, weitläufigen Garten zu absoluter Ruhe und Privatsphäre einlädt.

Auf großzügigen 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergänzt durch etwa 128 m<sup>2</sup> Kellerfläche bietet dieses Haus reichlich Platz für luxuriöses Wohnen.

Exklusivität trifft auf Gestaltungsfreiheit:

Obwohl das Haus eine behutsame Modernisierung erfordert, liegt darin auch der besondere Reiz! Die charmanten Details und die verwendeten hochwertigen Materialien wie zum Beispiel der edle Holzboden oder die noblen Holzdecken schaffen eine besondere Atmosphäre, die durch eine Sanierung mit modernen Elementen kombiniert werden kann, um ein einzigartiges Wohngefühl zu schaffen.

Lage:

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Bregenz. Hier genießen Sie die ideale Balance aus städtischer Anbindung und ruhigem, familienfreundlichem Umfeld. Sämtliche wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe. Gleichzeitig vermittelt die ruhige Nachbarschaft das Gefühl von Abgeschlossenheit und Idylle.

Erlesenes Raumangebot und gehobene Ausstattung:

Die Villa bietet auf zwei Etagen ein durchdachtes Raumkonzept.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Master-Bedroom, das mit seinem Ankleideraum und direktem Zugang zum Badezimmer ein Gefühl von Luxus und Privatsphäre vermittelt.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem freundlichen Wohnraum, einem separaten Esszimmer, der Küche, einem Arbeitszimmer sowie einem WC. Der großzügige Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der dank großer Fensterfronten einen traumhaften Blick auf den gepflegten Garten eröffnet.

---

Highlights:

- Rund 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche, etwa 128 m<sup>2</sup> Kellerfläche plus Dachboden
- 8 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Master-Bedroom mit eigener Ankleide
- Geräumiges Badezimmer im Obergeschoss mit zwei Zugängen
- Großzügiger Wohnraum, separates Esszimmer, Arbeitszimmer
- 2 offene Kamine (Wohnzimmer und Terrasse)
- Weitläufige Terrasse, herrlicher Garten mit Baumbestand
- Ruhige und zentrale Toplage in Bregenz
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für modernes Wohnen

Um Ihnen ein Bild über die Modernisierungsmöglichkeiten einer angedachten Sanierung zu geben, sind wir gerne bereit, Ihnen diese mit einem unverbindlichen und kostenlosen Gespräch vor Ort, mit Architekt Michael Ohneberg aufzuzeigen.

Kontakt:

Lassen Sie sich von der zeitlosen Eleganz dieser Villa und ihrem Potenzial verzaubern.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Energieausweis (HWB-Wert) = 114 kWh/m<sup>2</sup> a (D)

---

Objekt-Art:	Villa
Einrichtung:	Fest verbautes Inventar, nach Vereinbarung
Wohnfläche:	198 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.130 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	128 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1966
HWB-Wert:	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuern:	Ölheizung
Verfügbarkeit:	sofort

---

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/3



Grundriss 2/3

Erdgeschoss ca. 99m<sup>2</sup> + Garage ca. 29m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

Grundriss 3/3





Bildergalerie 1/4



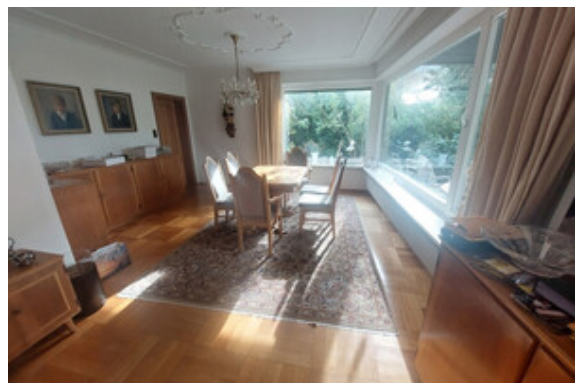
Außenansicht



Eingangsbereich



Essen



Essen



Wohnen



Wohnen



Bildergalerie 2/4



Außenbereich



Wohnen



Kochen



Kochen



Flur



Flur

Bildergalerie 3/4



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten



Terrasse / Garten



Balkon / Garten



Bildergalerie 4/4



Garten / Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

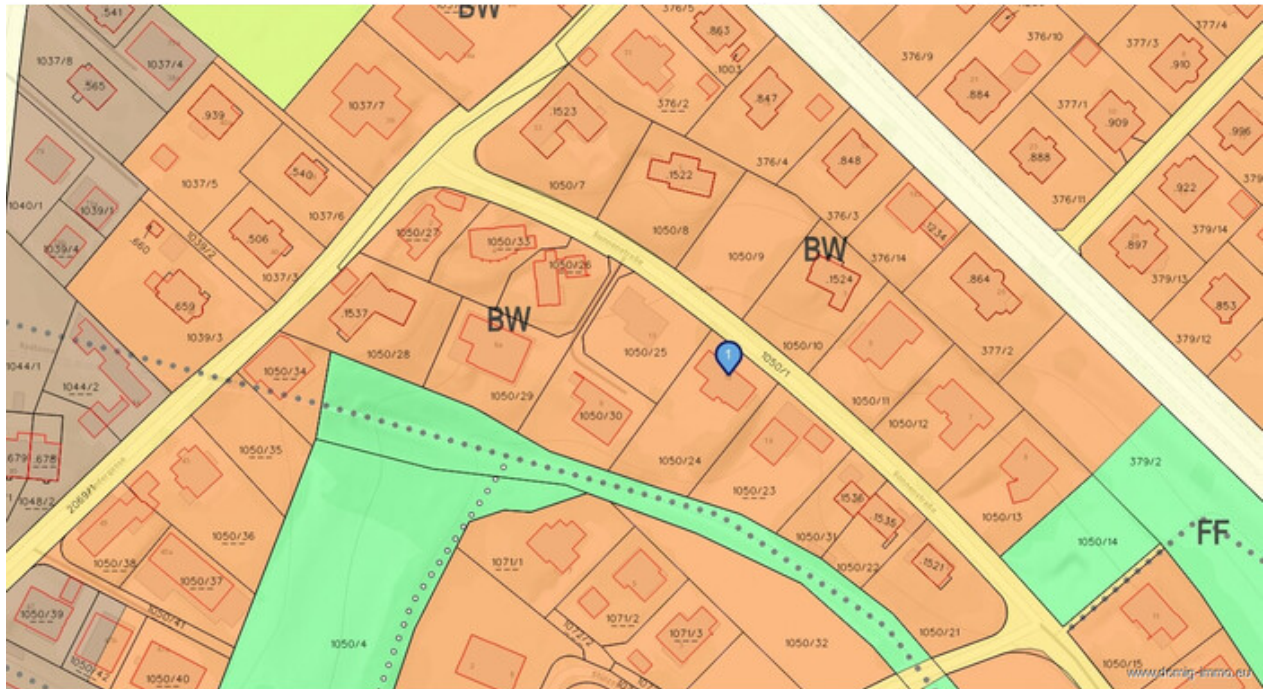


Außenansicht



Außenansicht

Lageplan 1/3



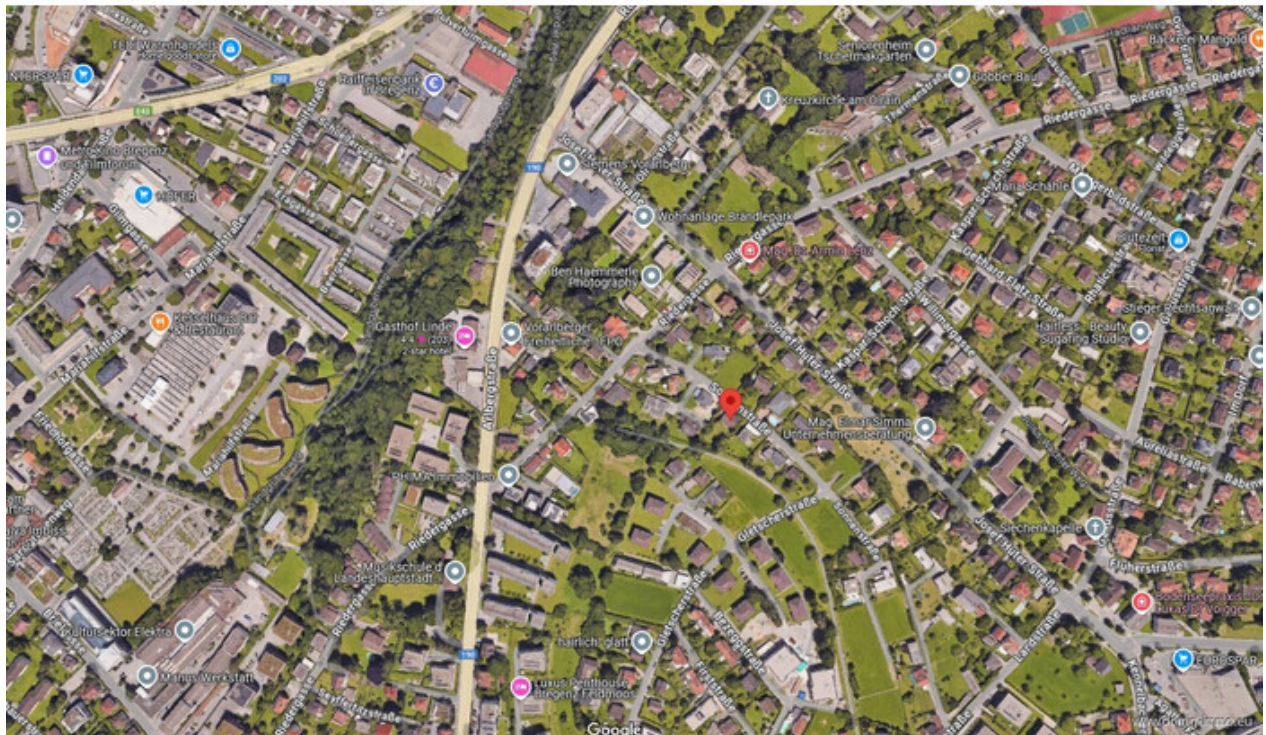


Lageplan 2/3





Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)