

BREGENZ VORKLOSTER | ANLEGERWOHNUNG 3 ZIMMERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS

ADRESSE: ERAGASSE 10, BREGENZ, TOP 37



- ✓ CA. 75,01 M² WOHNFLÄCHE
- ✓ BALKON CA. 6,11M²
- ✓ KELLERABTEIL VORHANDEN
- ✓ TIEFGARAGENABSTELLPLATZ VORHANDEN
- ✓ GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- ✓ VERMIETET BIS 31.08.2026

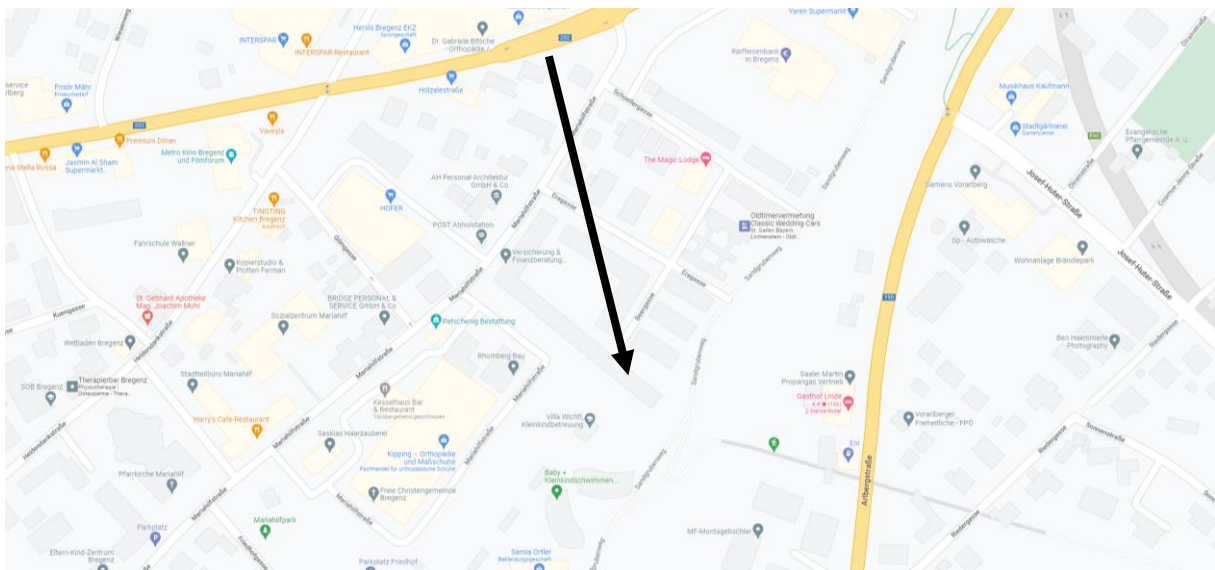
Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.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 3 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, Tiefgaragenabstellplätze 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 | 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:	Dachgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 75,01 m² Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	Tiefgaragenplatz sowie Allgemeinparkplätze
Kellerabteil:	vorhanden
Balkon:	ca. 6,11 m²
Baujahr:	1996
BK- & RF-Vorschreibung 2023:	€ 275,97 brutto inkl. Reparaturfonds (€ 65,65/Monat)
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 31.08.2026
	Miete inkl. TG-Platz exkl. BK-Vorschreibung brutto € 865,65
Übernahme:	ab sofort möglich

Kaufpreis inkl. TG-Platz: € 345.000,00

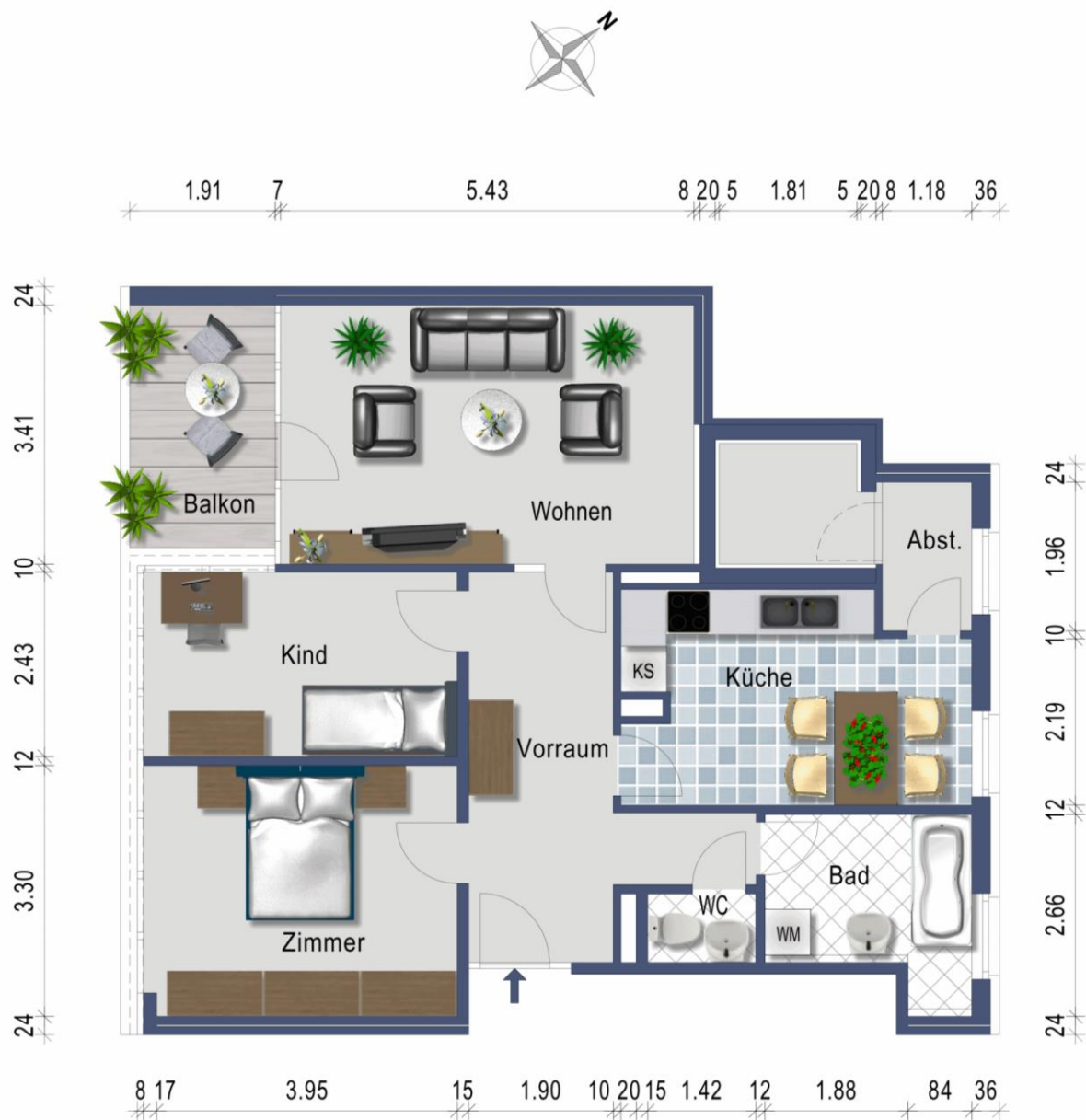
Nebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt. Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.*

*Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna Immobilien GmbH hin
→ der Verkäufer 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@srmmo.at | www.srmmo.at

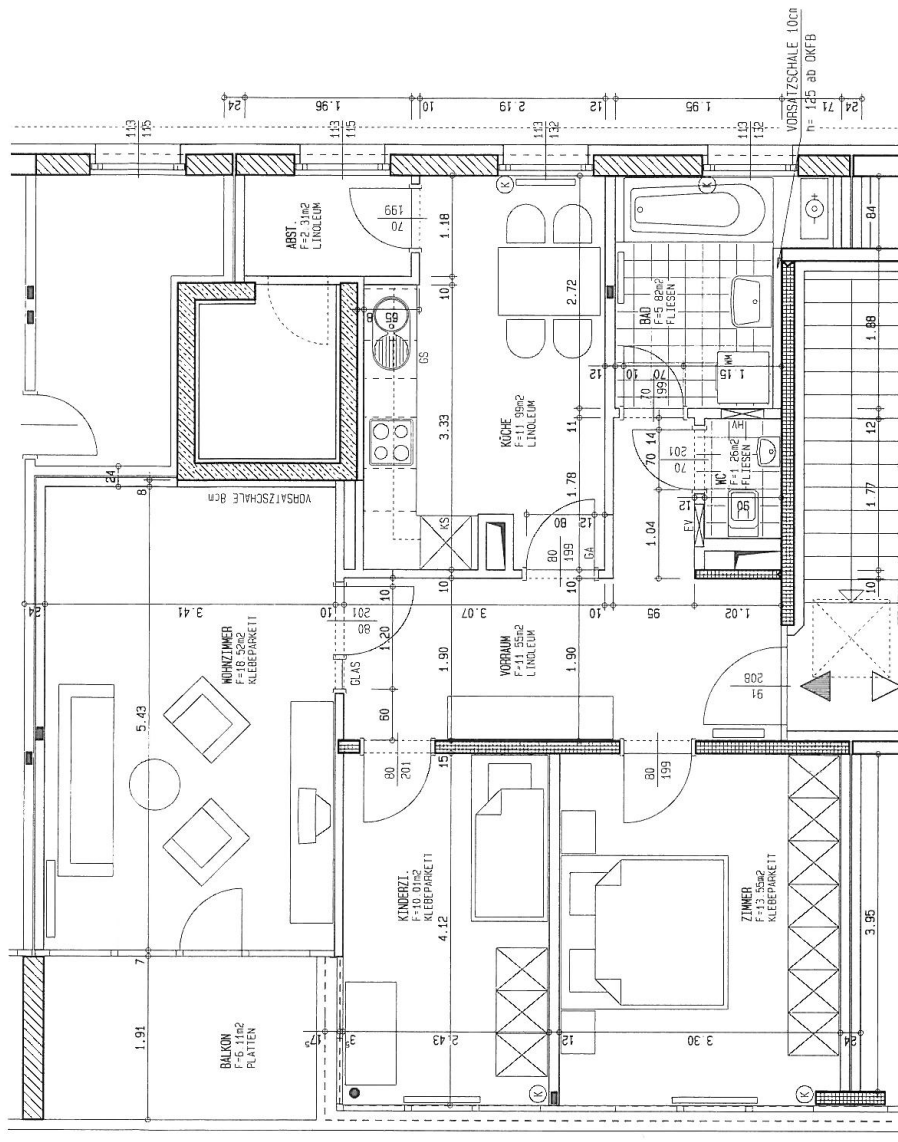
GRUNDRISS:



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

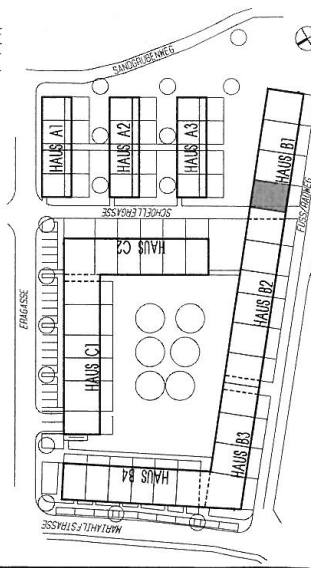
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



WOHNANLAGE "SANDGRUBENWEG" BREGENZ

BALFERR	SCHOELLER IMMOBILIEN u.BETEILIGUNGS GmbH 6900 BREGENZ MARIAHILFSTRASSE 29 POSTFACH 385 TELEFON 05574/609-0 FAX -304
ERIKMAF	ARCH.DIPL.ING. GERHARD HOEBURGER 6900 BREGENZ GERBERSTRASSE 6 TEL 05574/44119
ADAMERISSE-LEITUNG	DIPL.ING. HELMUT KUESS 6900 BREGENZ FREIGUTPLATZ 8 TEL 05574/42845
GENERALUNTERNEHMER	ARCH.DIPL.ING. NORBERT SCHWEITZER 6900 BREGENZ BRANDGASSE 21 TEL 05574/42334
	I+R SCHERTLER HORSTEGSTRASSE 4 6923 LAUTERACH TELEFON 05574/6888 FAX 05574/79108
WOHNUNG 37	
GEZ. ZEICHN.	2 ZIMMER 3.06
PLANGROSSE	WWE 7501 m ²
	BALKON 6.11 m ²
	MASSSTAB 1 : 50
	DATEM 09.10.1994

GA = Türen mit Glasauschnitt
EV = Elektro Unterverteiler
HW = Heizung Unterverteiler
⊗ = Fenster mit Jalousien - Kurbelsteile



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

FOTORUNDGANG:



Kontakt Daten:

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



Eingangsbereich und Garderobe

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Wohnzimmer



Balkon

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Aussicht nach Westen



Kochen/Essen

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Abstellraum

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kinderzimmer

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Schlafzimmer



Bad

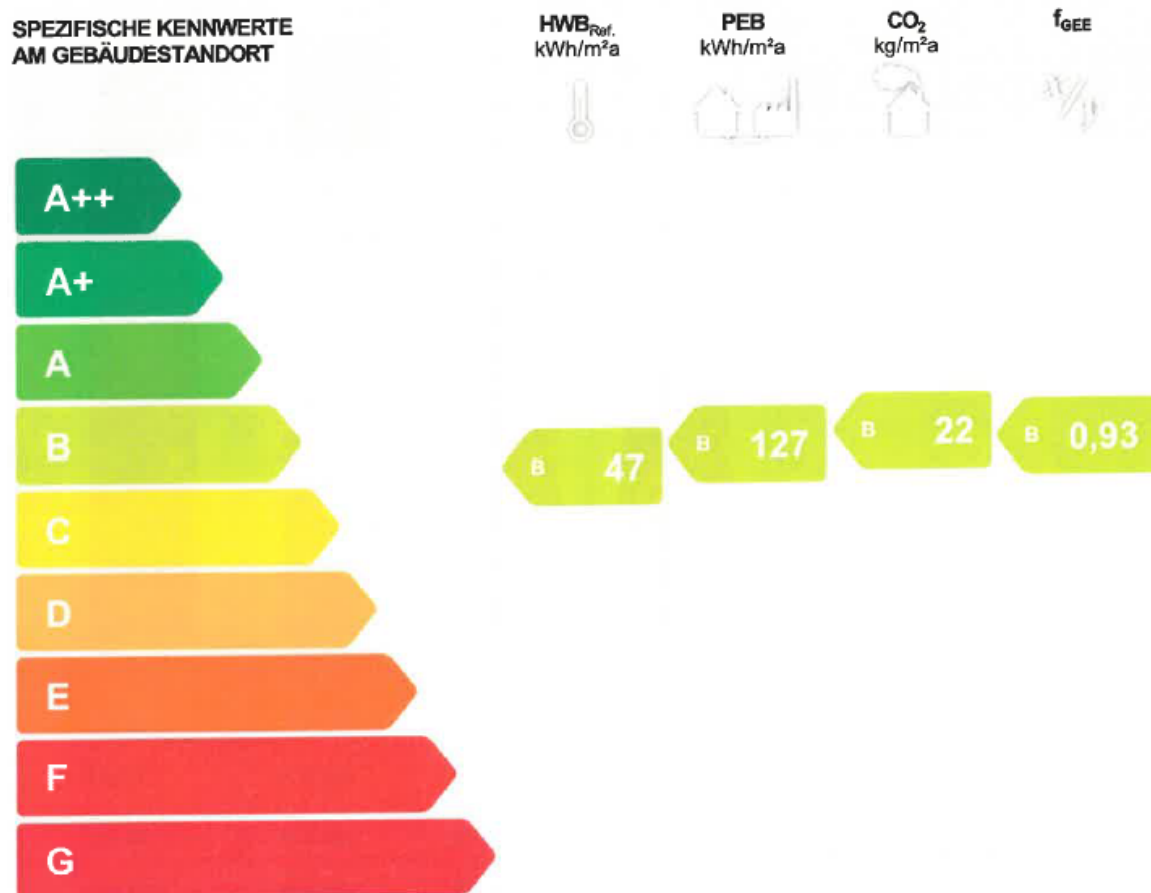
Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.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.}: 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.

CO₂: 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).

Das Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGB/Nr. 62/2001, 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@srmmo.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 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 auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der Schmid & Romagna
Immobilien GmbH hin → der Verkäufer 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