



www.smarthomeimmo.at



WILLKOMMEN ZUHAUSE! FAMILIENWOHNUNG IN VORZUGSLAGE

Kennelbacherstraße, Bregenz

Ihre Vorteile:

- umfassendes Raumangebot
- optimale Infrastruktur
- Tiefgaragenplatz

Lage

Kennelbacherstraße, Bregenz

Preis

- Wohnung (W15) € 367.000,00
- Tiefgaragenplatz (TP10) € 18.000,00

Objekt

3-Zi-Wohnung im 2. Obergeschoss

- Nutzfläche ca. 98,45 m²
- Wohnfläche ca. 74,35 m²

Gang	ca. 6,73 m ²
Schlafen 1	ca. 14,85 m ²
Schlafen 2	ca. 10,04 m ²
Bad/WC	ca. 8,06 m ²
Gäste-WC	ca. 1,82 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	ca. 32,85 m ²

Balkon	ca. 6,76 m ²
Wintergarten	ca. 8,76 m ²
Keller	ca. 8,58 m ²

Baujahr	2006
Energie	Gas
Lift	JA

Betriebskosten

- derzeit € 250,03 / Monat
zzgl. Reparaturrücklage € 42,52 / Monat

Energiewerte

- Energieausweis in Erstellung

Nebenkosten

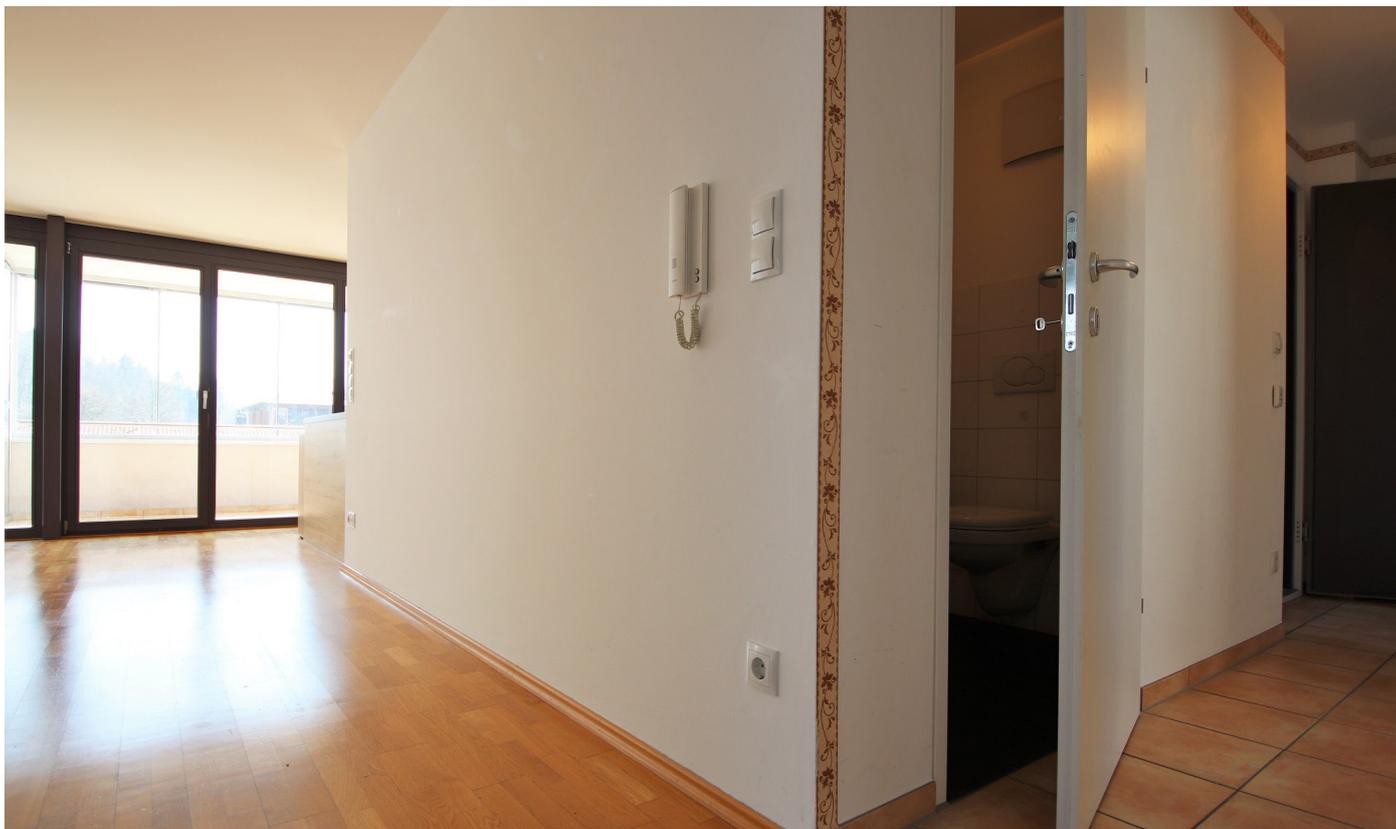
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
- 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag







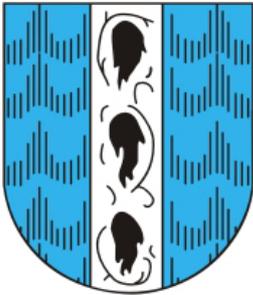




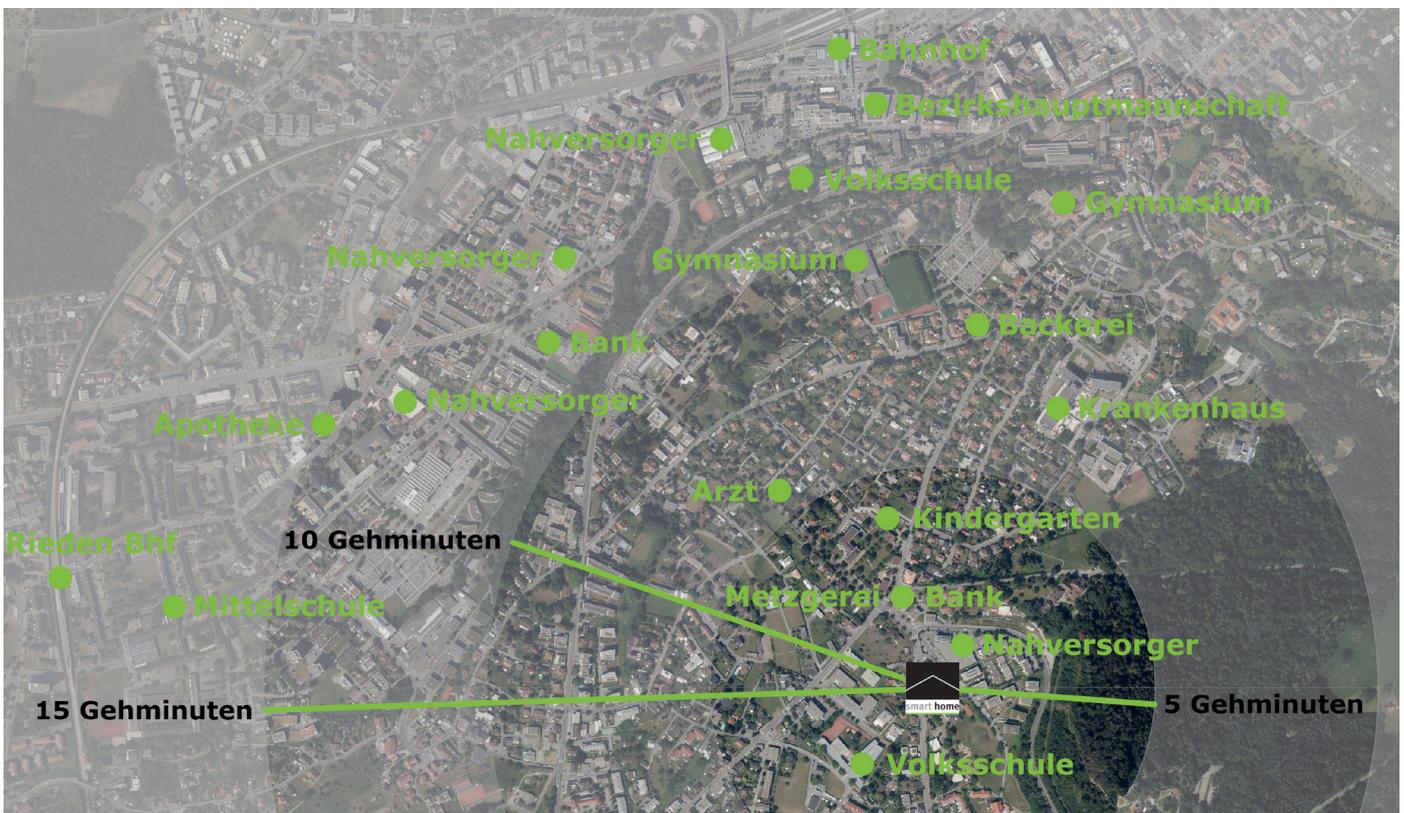




Ortsportrait Landeshauptstadt Bregenz



- + knapp 30.000 Einwohner
 - + 29,78 km² Fläche
 - + 20 Kindergärten / Kleinkindbetreuung
 - + 8 Volks- und Mittelschulen
 - + 4 Gymnasien, 1 HTL, 1 HAK, 1 HASch
 - + 8 Bankfilialen
 - + Landeskrankenhaus
 - + 3 Bahnhöfe
-
- + flächendeckendes Netz aus Land- & Stadtbuss
 - + 75 Sportvereine: u.a. Handball, Fußball, Yachtclub
 - + zahlreiche Industriebetriebe zB Wolford AG, VWK, Glas Marte
 - + vielfältiges Kulturangebot (Vorarlbergmuseum, Militärmuseum, KUB etc.)
 - + regelmäßige Veranstaltungen u.a. Bregenzer Festspiele, Jazz Festival, Hafenfes, Casino





Beschreibung

Im Jahr 2006 errichtete der Vorarlberger Bauträger „Hefel Wohnbau AG“ im Bregenzer Stadtteil Weidach in gewohnter Massivbauweise die Wohnanlage „Kennelbacherstraße“. Diese umfasst gesamt drei Baukörper mit je fünf Geschossen. Verbunden sind alle drei Baukörper durch das Kellergeschoss samt Tiefgarage. Zum fixen Tiefgaragenparkplatz ist jeder Wohnung auch ein separates geräumiges Kellerabteil zugehörig.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss, welches nebst Stiegenhaus auch bequem per Lift erreichbar ist. Das Raumprogramm beginnt mit dem alle Räume erschließenden Flur. Beide Schlafzimmer befinden sich gleich linker Hand und sind durch die clevere Grundrissgestaltung fern ab vom öffentlichen Bereich – dem Koch-/Wohn-/Essbereich - situiert. Ein großzügiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Waschplatz, WC und Waschmaschinenanschluss ist nur eines der vielen Vorteile, welche diese Wohnung bietet. Als Dreh- und Angelpunkt der Wohnung fungiert der rund 33 m² große Koch-, Wohn- und Essbereich, der durch raumhohe Fensterfronten und den angrenzenden Balkon sowie den Wintergarten noch an Größe dazu gewinnt. Die ideale Süd-Ost-Ausrichtung lässt jegliche Räume vom Tageslicht erstrahlen. Dank dem umfassenden Außenangebot von Balkon und Wintergarten, ermöglicht diese Wohnung ein „draußen-sitzen“ rund um die Uhr.

Komplettiert wird das Raumprogramm mit einem separaten WC, weiters sind der Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz zugehörig.

Die Lage

Die begünstigte Lage bietet kurze, fußläufige Wege zu Nahversorger, Fleischfachhandel sowie Bank. Selbst die Pädagogischen Einrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten von der Kennelbacherstraße entfernt. In Punkto Mobilität wartet Bregenz ebenfalls mit einem breiten Angebot von Bus über Bahn bis hin zu Autobahnanschluss groß auf. Der Autobahnanschluss Weidach - mit Anschluss in Richtung Deutschland und Innsbruck erreichen Sie in lediglich 2 Autominuten. Ebenso kommen Naturverbundene nicht zu kurz. Ein kurzer Fußmarsch bringt Sie direkt zum Naherholungsgebiet rund um den Gebhardsberg mit Wanderwegen, dem Klettersteig Känzele sowie weiteren Wander- und Kletterrouten.

»Eine optisch ansprechende Wohnung mit viel Platzangebot wartet auf Sie.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!«



Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:

Telefon 05574/743 02 44
Mobil 0699/174 302 44
Mail s.laesser@smarthomeimmo.at