



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201468

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 214000€

Straße:

6911 Lochau

Vorarlberg Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Moosbrugger

Tel:

tm@kmenta-immo.at

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

### Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung



Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Zentral gelegene Wohnung in Seenähe, mit schönem Ausblick nach Osten

Zentral gelegen und in gutem Zustand präsentiert sich diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Paare eignet, die Komfort und Nähe zur Natur suchen. Die Wohnung besticht durch einen hellen Wohnbereich, der mit ca. 14,7 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gemütliche Abende

bietet und direkten Zugang zum Balkon hat. Das Schlafzimmer mit etwa 14,5 m<sup>2</sup> sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Eine gepflegte Küche bietet genügend Raum für gemeinsame Kochmomente, während das großzügige Badezimmer mit Badewanne und WC den Alltag angenehm gestaltet.

Besonders attraktiv ist die Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich ein See, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nahversorgung ist optimal, Supermärkte, Bäckereien und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Wohnanlage. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, sodass auch Pendler bestens angebunden sind.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein trockenes, großes Kellerabteil und einen geräumigen allgemeinen Fahrradraum, was für zusätzlichen Stauraum sorgt. Parkplätze direkt vor der Haustüre erleichtern den Alltag und runden das Angebot ab.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Bodenseenähe und ruhigem Wohnumfeld mit gewachsener Struktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar, während die nahegelegene Landeshauptstadt Bregenz zusätzliche Infrastruktur und kulturelle Angebote bietet. Der Bodensee, das Strandbad Lochau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege entlang des Ufers und in Richtung Pfänder eröffnen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1959-1960

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Elektroheizung und Schwedenofen

Betriebskosten: dzt. ca. ? 181,61

Energieausweis: HWB Ref, SK = 72,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,28 (Klasse C) | gültig bis 11.12.2028

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Personenaufzug: Nein

Balkon: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Fahrradraum: vorhanden

Parken: Parkplätze vor der Haustür verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: ? 214.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von diesem attraktiven Wohnangebot. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und begleiten Sie professionell auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumwohnung.

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Moosbrugger, MAS  
selbstständiger Immobilienberater  
Telefon: ?+43 5574 54325 17  
E-Mail: tm@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)  
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtung: nach Vereinbarung  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Hinweis: Bilder (Einrichtungsvorschläge) teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>  
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

&lt;500mApotheke &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKlinik &lt;4.000mKinder  
& SchulenSchule &lt;1.000mKindergarten &lt;500mHöhere Schule  
&lt;1.000mUniversität &lt;3.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei  
&lt;1.500mEinkaufszentrum &lt;3.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat  
&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.000mBahnhof &lt;1.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Elektro,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 214000€

Nebenkosten: 181.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Moosbrugger

E-Mail: tm@kmenta-immo.at