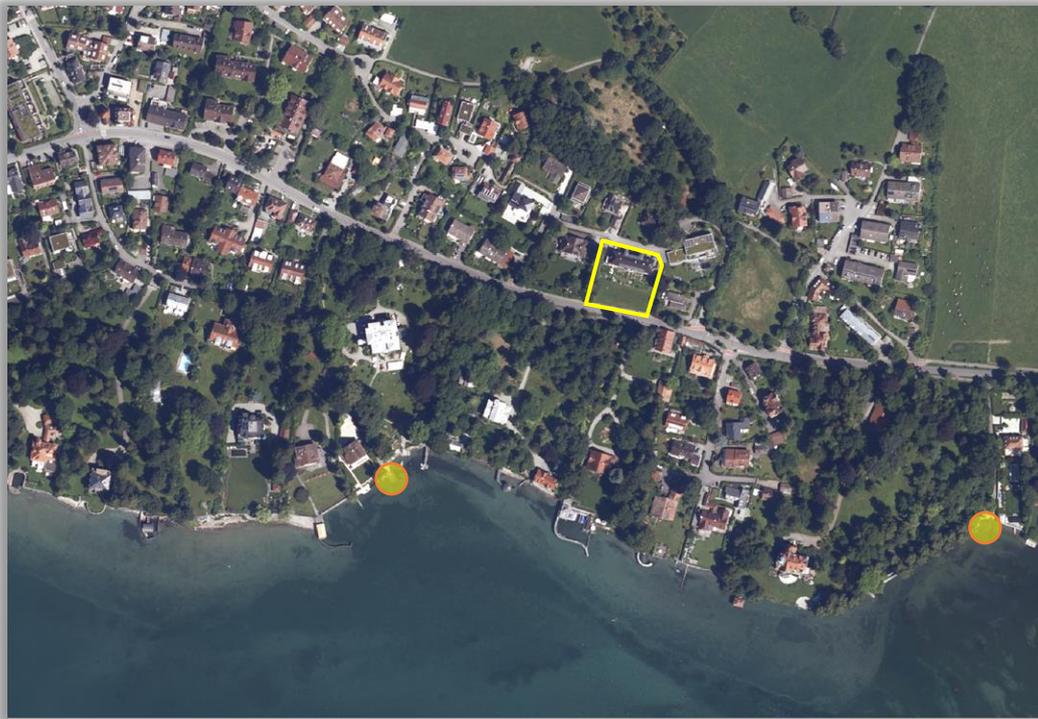


# von Privat

## 4 Zimmer Eigentumswohnung

mit einzigartiger Lage am Bodensee/Lindau



- unverbaubare Lage am historischen Villenviertel von Lindau (Schachen)
- oberstes Stockwerk mit Privatsphäre und sonniger Aussicht in acht Parteienhaus
- offen gestaltete Räume und südseitiger Balkon mit Solarkraftwerk
- großer Allgemeingarten mit Eigenanteil und Terrasse
- großzügiger Saunakeller, Heizungskeller sowie Dachbodenabteil
- PKW-Stellplatz mit Elektroladestation an verkehrsberuhigter Einbahnstraße
- allgemeiner Fahrradkeller und Wäschedachboden
- fußläufiger freier Seezugang



# Beschreibung

## Lage:

Die einmalige Immobilie liegt in Lindau Bad Schachen, umgeben vom historischen Villenviertel und repräsentativem und hochwertigem Umfeld. Die Lindauer Insel mit den zahlreichen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der historischen und malerischen Altstadt sind zu Fuß in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Der bayrische Bodensee verbindet ein umfassendes Freizeitangebot mit Ruhe, Gastlichkeit, Kunst und Kultur. Die Stadt Lindau im Bodensee ist bekannt durch den berühmten Hafen und die reizvolle Lage zwischen Obstplantagen und Seeufer. Die Nähe zur österreichischen Kulturmetropole Bregenz und kurze Wege in die schönsten bergwelten Österreichs sowie der Schweiz ermöglichen eine vielfältige Freizeitgestaltung. Zusätzlich ist die Region durch die Nähe zur A96 (Lindau-München) der Bahn-Achse (Deutschland-Schweiz-Österreich) und zu den internationalen Flughäfen (Memmingen, Friedrichshafen) verkehrstechnisch gut angebunden. Wirtschaftlich ist die Region durch regionale Betriebe international erfolgreich und führend.

## Objektbeschreibung:

In leicht erhöhter Lage vor dem Bodensee am historischen Villenviertel befindet sich die Immobilie im obersten Geschöß in sonniger Südausrichtung direkt am Bodensee-Radwanderweg in zweiter Reihe zum See mit unverbaubarem und geschütztem Blick auf die Bergwelt, den See und der vorgelagerten privaten Parkanlage mit historischem Baumbestand.

Die Wohnung und dessen Balkon sind von angrenzenden Nachbarn beinahe uneinsehbar und bietet einen persönlichen Rückzugsbereich in Ihrer Privatsphäre. Die Räume sind funktional angeordnet und miteinander teilweise direkt verbunden und vermitteln großzügige Wohnbereiche.

Zusätzlich zu den Räumlichkeiten bietet der sehr große Garten mit eigenem Anteil genügend Erholungsfläche im Freien umgeben von parkähnlicher Baumumrahmung.

Das Gebäude als WEG mit sieben Eigentümern (größtenteils Bewohner) wird durch einen eingesetzten gewerblichen Verwalter betreut. Neben kleineren Instandhaltungen und Modernisierungen wurde das Dach 2006 erneuert, um das Kellermauerwerk eine Wandabdichtung und Drainage in 2015/2017 gezogen und die Fassade in 2020 überarbeitet und neu gestrichen.

## Energieangaben Verbrauchsausweis aus 2018:

Endenergieverbrauch kWh/(m<sup>2</sup> a): 106

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Baujahr: 1935, Energieklasse: D



## Ausstattung (Bestandteile):

- Die Böden sind Großteils mit Echtholzparkett sowie in Küche, Bad und Flur-Eingangsbereich mit Fliesen ausgestattet. Decken sind mit abgehängten Holzpaneelen in weiß lasiert bzw. lackiert.
- Großflächige thermoverglaste Fenster und Türen (~2000) vermitteln einen sehr hellen offenen Wohnbereich.
- Der Wohnraum wird über Heizkörper durch eine im Keller befindliche Etagengasheizung (~2010 erneuert) geheizt sowie einem elektrischen Boiler im Badezimmer (~2015 erneuert) mit Warmwasser versorgt.
- Eine Einbauküche mit Einbaugeräten (Gaskochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler) wurde ~2015 erneuert.
- Im verfliesten Keller (~2015) befindet sich eine großzügige Sauna welche ~2021 fachmännisch angeschlossen wurde.
- Ebenso wurde eine 11kW 3phasige Elektroladesäule (2021) für den PKW Stellplatz installiert.
- Ein montiertes Balkonkraftwerk mit zusätzlicher elektrischer Absicherung (FI) wurde 2023 installiert.

## Bewerbungsmodalitäten:

- Angebot und Verkauf von Privat
- Kontaktaufnahme nur per eMail an **[lindau\\_immobilie@outlook.de](mailto:lindau_immobilie@outlook.de)** mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, eMail) des Interessenten und Betreff „Anfrage Immobilie Lindau“
- Preisauskunft erfolgt nur auf schriftliche Anfrage
- Weitere Unterlagen und Informationen nur nach Finanzierungsnachweis

## Sonstiges:

- jegliche Text- und Bildrechte verbleiben beim Anbieter