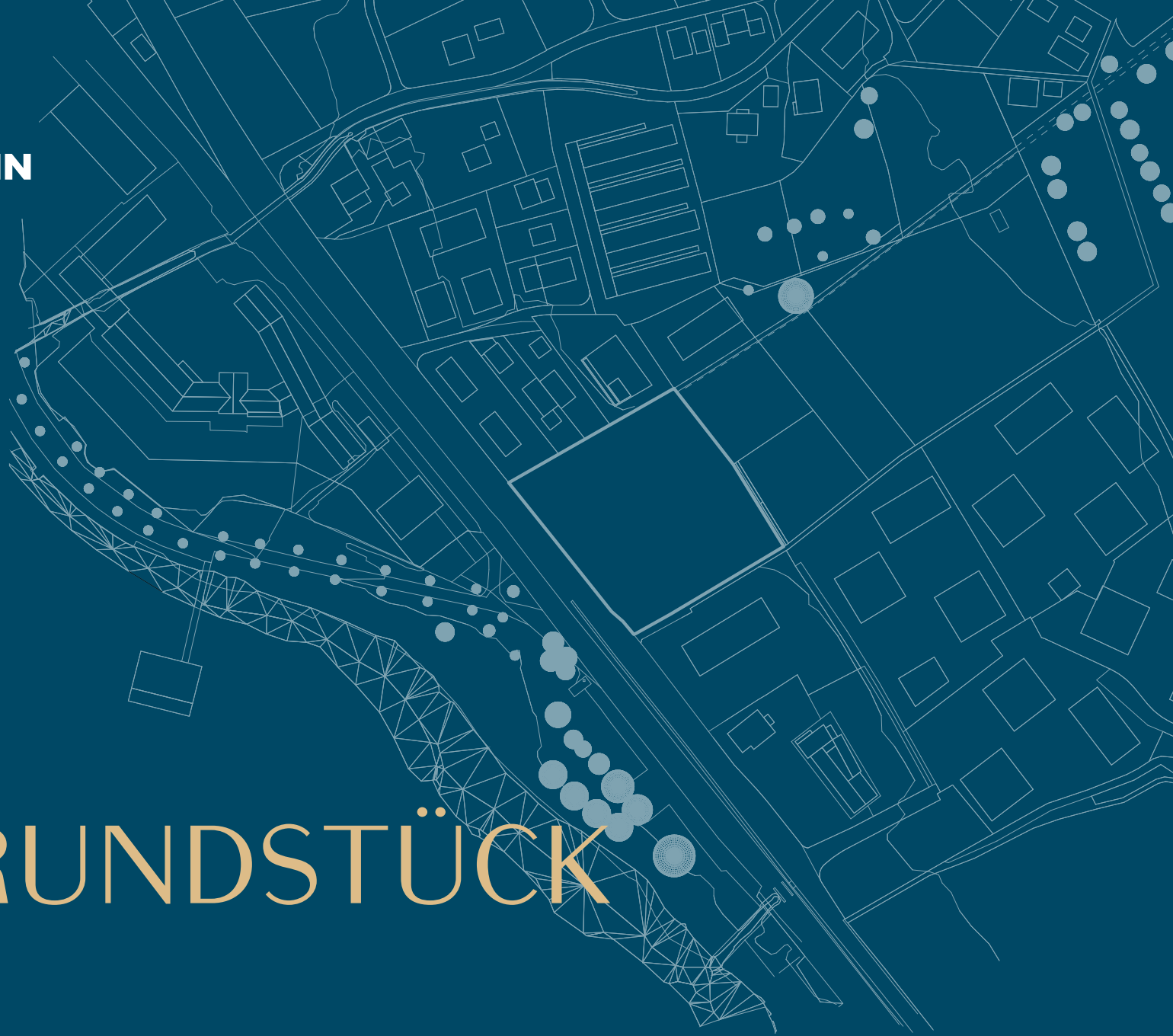


FR HAJEK
RIEDMANN

SEEGRUNDSTÜCK

LOCHAU





LOCHAU

STANDORT UND INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft an der „Lindauer Straße 30, Lochau“ besticht nicht nur durch ihre attraktive und strategisch gute Lage, sondern zeichnet sich auch durch die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten sowie als eines der letzten unbebauten Grundstücke mit direkter Seelage und unverbaubarem Seeblick in Vorarlberg aus. Dies verleiht dem Grundstück einen einzigartigen und exklusiven Charakter und macht es zu einem besonders begehrten Standort.

STANDORT UND INFRASTRUKTUR

Unweit des Kaiserstrands am Bodensee gelegen, profitiert diese Immobilie von einer optimalen Anbindung an die L190 und der Nähe zur Autobahn A14, die nur ca. 2,4 km entfernt ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, wichtige Ballungszentren im Dreiländereck zügig zu erreichen: St. Gallen in etwa 40 Minuten, Liechtenstein ebenfalls in rund 40 Minuten, Zürich in ca. 90 Minuten und München in unter 2 Stunden. Ein weiteres Highlight ist der in Gehweite erreichbare Bahnhof, der Zusanbindungen nach München und Zürich bietet, was diesen Standort besonders attraktiv für Pendler macht.

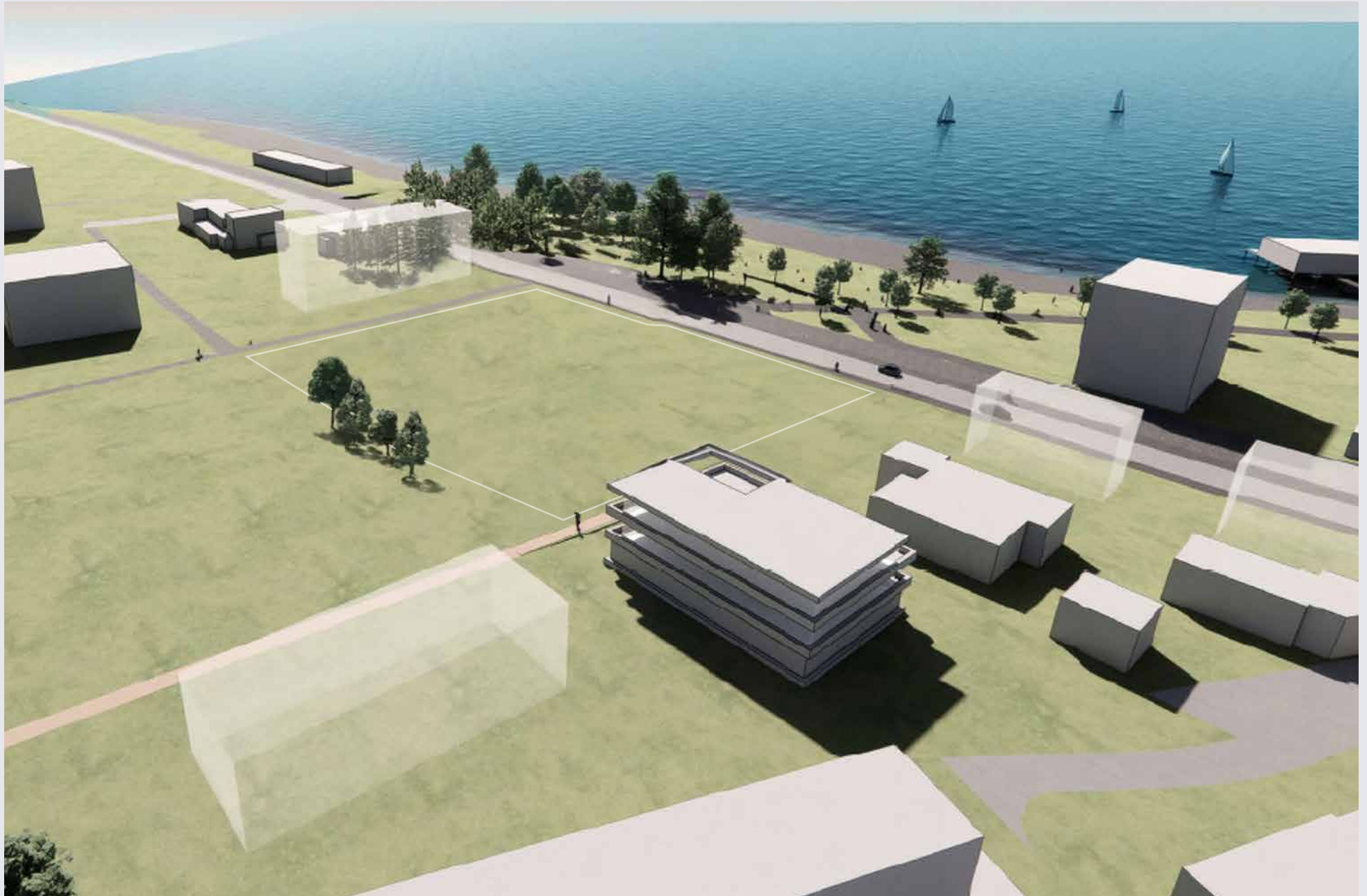
Die Gemeinde Lochau liegt malerisch am östlichen Ufer des Bodensees in Vorarlberg, Österreich. Mit einer Fläche von rund 6 Quadratkilometern und etwa 6.500 Einwohnern ist Lochau eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das Ortszentrum mit Gemeindeamt, Kirche und diversen öffentlichen Einrichtungen ist nur etwa 500 Meter nordöstlich und somit bequem zu Fuß erreichbar.

STANDORT UND INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe sind zudem das Hotel Kaiserstrand, das öffentlich zugängliche Ufer des Bodensees und das Strandbad Lochau welche Aktivitäten wie Segeln, Schwimmen oder Spaziergänge entlang des Ufers ermöglichen. Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen wie Mittelschule, Volksschule und Kindergarten sind vom Standort aus gut erreichbar, werden von der Gemeinde laufend weiterentwickelt und machen Lochau damit auch zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Die unmittelbare Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, diverse Restaurants und Cafés sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder Auto leicht zugänglich.

Die Nähe zum Wandergebiet am Pfänder und zur Landeshauptstadt Bregenz bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Highlights. Die berühmten Bregenzer Festspiele, das Kunsthaus Bregenz sowie die vielseitige Gastronomieszene sind schnell erreichbar. Zudem gibt es eine gute Anbindung an die Wintersportorte im Bregenzerwald.





LIEGENSCHAFT

ECKDATEN

STANDORT

Lindauer Straße 30, 6911 Lochau

GRUNDSTÜCK

GST-NR 748/1 in EZ 1712, GB 91117 Lochau

AUSRICHTUNG

Süd-West

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 6.618 m² gem. Grundbuch

FLÄCHENWIDMUNG

Baufläche-Mischgebiet (BM)

BAUNUTZUNGSZAHL

75 (gem. Baugrundlagenbestimmung)

MÖGLICHE

BRUTTO-GESCHOSSFLÄCHE (BGF)

ca. 6.931 m²

MÖGLICHE NETTO-NUTZFLÄCHE (NF)

ca. 4.500 m²

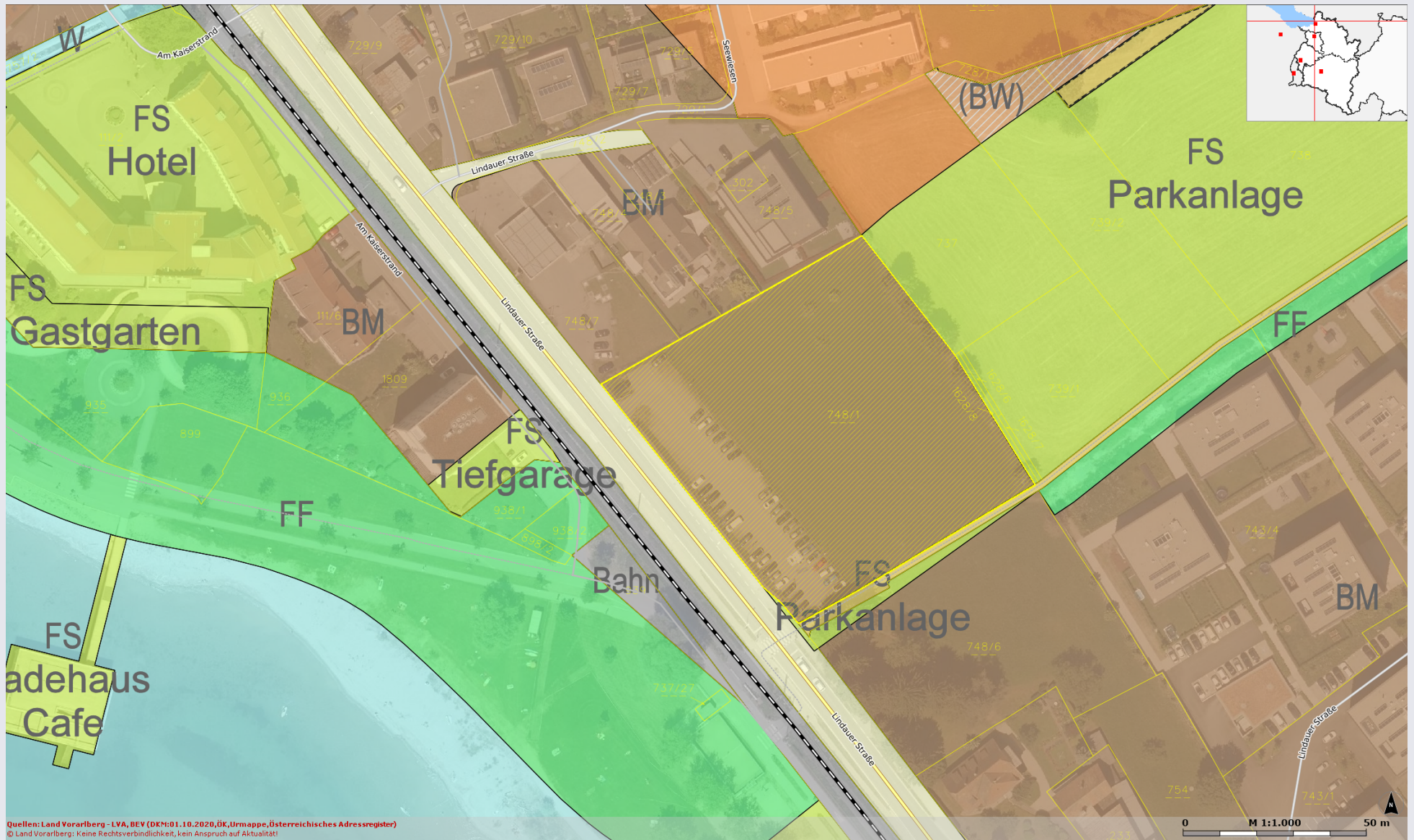
GESCHOSSIGKEIT

bis zu 5 oberirdische Geschosse









Die Arbeitsgemeinschaft Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH und Wolfgang Ritsch Architekten hat bereits einen möglichen Bebauungsentwurf erarbeitet.



VORARLBERG

DATEN UND FAKTEN

- Fläche: Vorarlberg erstreckt sich über 2.601 km², wovon 97,4% Landfläche und 2,6% Wasserfläche sind.
- Einwohnerzahl: Zum Jahresbeginn 2023 lebten 406.395 Menschen in Vorarlberg.
- Wirtschaftsstärke: Der Wirtschaftsraum Vorarlberg zeichnet sich durch einen breiten Branchen- und Technologiemix aus und zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die Vorarlberger Industrie ist mit rund 43 Prozent die bedeutendste Branchengruppe in Bezug auf Steuerbeiträge und Beschäftigung.
- Geschichte: Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Manufakturen, gefolgt von Webereien, Bleichen, Färbereien und Druckereien. Die Vorarlberger Textilindustrie war äußerst vielseitig und dominierte lange Zeit die Wirtschaftslandschaft.
- Sprache: Die Vorarlberger Dialekte sind ein kulturelles Merkmal und prägen die Identität der Region.

VORARLBERG

GROSSRAUM RHEINTAL

Das Rheintal gehört zu den dynamischsten und innovativsten Regionen Europas, hat sich in den letzten dreißig Jahren enorm entwickelt und nimmt eine starke Position innerhalb Europas ein. Auf beiden Seiten des Rheins sind ein Wachstum der Siedlungsgebiete, eine intensivere Nutzung des Lebensraums sowie eine stetige Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastrukturen festzustellen. Durch das Tal verlaufen parallel zwei nationale Autobahnen. An diesen Raum werden immer mehr auch grenzübergreifende Nutzungsansprüche gestellt, zum Beispiel in der Freizeitgestaltung. Über die Grenze hinaus verbinden Vorarlberg und die Schweiz Interessen an überregionalen Verkehrsanbindungen oder die Verbesserung der Standortattraktivität.

GROSSRAUM RHEINTAL

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rheintal ist ein wichtiger Wirtschaftsraum mit namhaften Unternehmen wie Alpla, Julius Blum, Doppelmayr, Ölz, RAUCH und Zumtobel. Die großen Unternehmen sind vor allem in den Bereichen Hightech, Metall- und Maschinenindustrie, Kunststofftechnologie, Beförderungs- und Medizintechnik sowie Nahrungsmittelproduktion angesiedelt. Rund 60% der Vorarlberger Waren und Dienstleistungen werden ins Ausland verkauft, damit ist Vorarlberg bundesweiter Exportchampion. Die Exportquote Gesamtösterreichs liegt im Vergleich dazu bei 42%. Über 6.000 Vorarlberger pendeln täglich ins St. Galler Rheintal an ihren Arbeitsplatz. Das Rheintal verzeichnet beidseits des Rheins ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Gleich nach Wien ist das Vorarlberger Rheintal die dichtest besiedelte Region Österreichs. Konträr zur monozentrischen Struktur einer Großstadt verteilen sich die regionalen Zentren über Vorarlberg und schaffen einen urbanen Großraum, der fast nahtlos in das Schweizer Rheintal übergeht, welches ähnlich strukturiert ist. Laut Prognosen werden im Jahr 2030 über 360.000 Menschen (2015: 320.000) in der Region Rheintal leben und arbeiten.



NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
zzgl. Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Gemäß §5 des Maklergesetzes möchten wir darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

VERKAUFSMODUS

- 1 Liegenschaftsbesichtigung inkl. Klärung offener Punkte
- 2 Legung eines verbindlichen Kaufanbots
- 3 Ausverhandlung des Kaufvertrages inkl. Fixierung des Übergabetermins
- 4 Übergabe des Kaufgegenstandes mit Überweisung des vereinbarten Kaufpreises



Hajek Riedmann Projekt GmbH
Torkelweg 1, 6832 Röthis
Österreich
+43 5522 9308
office@hajek-riedmann.at