



zur Anzeige

## Gemütliche 3-Zimmer-Gartenwohnung in guter Lage!



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Wolfurterstraße 15 Lauterach  
Telefon: 0043557422569  
Mobile: 004369917430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

Im Zentrum von Lauterach, jedoch schön ruhig in zweiter Reihe gelegen, befindet sich die Wohnanlage Gerberweg. Diese helle 3-Zimmerwohnung mit ca. 61,29 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet Singles, Paaren sowie Familien gleichermaßen hohe Wohnqualität, denn sie verfügt über einen praktischen Grundriss, sehr helle, lichtdurchflutete Räume sowie eine schöne Sonnenterrasse mit Gartenanteil.

Eröffnet wird diese 3-Zi-Wohnung durch einen kompakten Eingangsbereich, der Platz für eine kleine Garderobe bietet. Rechterhand ersichtlich das Badezimmer mit moderner Sanitätseinrichtungen sowie einer barrierefreien Dusche.

Das größere der beiden Zimmer eröffnet sich gleich anschließend auf der rechten Seite und bietet genügend Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank.

Anschließend befindet sich das etwas kleinere der beiden Schlafzimmer.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn-/Koch-/Essbereich, welcher über eine vollausgestattete Küchenzeile verfügt und mit der überdachten Terrasse verbunden ist.

Stauraum bietet Ihnen der Abstellraum und das Kellerabteil im Untergeschoss der Wohnanlage. Auf dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenparkplatz können Sie ihr Auto sicher und bequem parkieren.

### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Nähe zum Lauteracher Dorfzentrum. Zu Fuß sind Nahversorger und Kindergarten (jeweils 5 Gehminuten) nicht weit entfernt. Die örtlichen Schuleinrichtungen sind ebenso rasch zu erreichen, wie die Naherholungsgebiete Jannersee und das Lauteracher Ried. In Sachen Mobilität punktet Lauterach mit einem Anschluss ans Bahnnetz, den flächendeckenden Bushaltestellen und dem Autobahnanschluss.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Gerberweg 11		
<b>Anzeigen ID</b>	171630		
<b>Wohnfläche</b>	61.29 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2017
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	45,44 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fernwärme	<b>Verfügbar ab</b>	01.07.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.75 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	2017-04268-VM
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

Gesamtbelastung	€ 1.370
Netto-Kaltmiete	€ 1.245,45
Mehrwertsteuer	€ 124,55
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 1.370
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.245,45
Kaution	€ 4.100