



zur Anzeige

## NEUBAU: Großzügige 4-Zimmer Wohnung



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Sebastian Fink  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 6890 Lustenau  
Telefon: 05577 93080-208  
Mobile: 0043 676 843 115 208  
E-Mail: s.fink@ah.at

Alle Einheiten verfügen über Loggien oder Terrassen mit Panoramablick auf das Rheintal und die Schweizer Berge. Für Paare und Familien ist die 4-ZimmerWohnung mit Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern verfügbar. Die Architektur zeichnet sich durch moderne Holzfassaden, hochwertige Holz-Alufenster, Eichendielenböden und elegante Sanitäranlagen aus. Parkplätze auf Straßenniveau mit direktem Zugang zum Lift gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit aller Ebenen. Die Anlage wird mit modernen, nachhaltigen Technologien wie Photovoltaik, einem fortschrittlichen Heizsystem und der Vorbereitung für E-Ladestationen ausgestattet. Weitere Annehmlichkeiten umfassen Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze und einen Kleinkinderspielplatz. Ideal für alle, die hohen Wohnkomfort in einer lebenswerten Umgebung suchen.

### Lage:

Die Kirchstraße liegt zentral im Dorfzentrum von Batschuns in westlicher Lage mit Blick vom Rätikon bis hin zum Bodensee. Kindergarten und Volksschule sind in Gehdistanz zu erreichen. Eine öffentliche Verkehrsanbindung per Bus nach Muntlix und Rankweil ist in unmittelbarer Nähe verfügbar. In nur 15 Minuten von der gleichen Busstation ist das Naturparadies Laterns mit seinen beliebten Skipisten und Wanderrouten erreichbar.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Batschuns, Kirchstrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	275329	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	113.01 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2		

<b>Baujahr</b>	2025	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	32,55 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	10,25 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.70 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah- immo-1245_4		

---

Kaufpreis € 819.000  
Erklärung Kosten + 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr + 1,2 % Vertragserrichtung + zzgl. 1 Carport-Parkplatz für € 19.000,- (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich. KEINE Vermittlerprovision!