



NEUBAU: Traumhafte Gartenwohnung mit Aussicht



Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH
 Kontakt: Sebastian Fink
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a, 6890 Lustenau
 Telefon: 0043557793080-208
 Mobile: 0043676843115208
 E-Mail: s.fink@ah.at

Traumhafte Terrassen und Gartenanteil mit Panoramablick auf das Rheintal und die Schweizer Berge. Für Paare und Familien ist die 4-Zimmer Wohnung 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 Räthikon 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Feldkirch, Batschuns, Kirchstrasse

Anzeigen ID 275332

Wohnfläche 114.7 m²

Bautyp Neubau/Erstbezug

Zimmer

4

Baujahr

2025

Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	2	Terrasse	16,60 m ²
Garten	114,00 m ²	Keller	8,90 m ²
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Heizwärmeverbrauch (HWB)	33.00 kWh/m ² a	Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.70 kWh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	Andreas_Hoferah- immo-1245_1		

Kaufpreis	€ 832.000
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerb + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Kaufvertrag + zzgl. 1 Carport-Parkplatz für € 19.000,- (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich. KEINE Vermittlerprovision!