



## 3 Wohnräume -1 Panorama. 4-Zimmer-Gartenwohnung W01



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Klimmer Wohnbau GmbH  
Kontakt: Philipp Klimmer  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lauteracher Straße 7, 6922 Wolfurt  
Telefon: 0043557464004  
Mobile: 00436641141722  
E-Mail: pk@klimmer-wohnbau.at

Drei Wohnräume. Ein Panorama.

In Ihrem neuen Zuhause in der Rutzenbergstraße in Wolfurt gewinnt Leben und Wohnen eine neue Bedeutung. Die moderne und exklusive Kleinwohnanlage befindet sich mitten im Grünen, fügt sich harmonisch in die Hanglage ein und schafft mit traumhafter Aussicht ein besonderes Wohngefühl.

Die Anlage besteht aus einem Gebäude mit nur drei exklusiven 4- und 5-Zimmerwohnungen und 6 Einzelgaragen. Ihr neues Zuhause bietet Ihnen pures wohlfühlen und schenkt Ihnen Lebensqualität durch Komfort und Nähe zur Natur und Infrastruktur.

**Komfort.** Was gibt es Schöneres, als in den eigenen vier Wänden anzukommen, abzuschalten und sich einfach wohlfühlen? Großzügige, modern gestaltete Wohnungen mit viel Tageslicht und ästhetischer Raumgestaltung bieten Entspannung und Rückzugsmöglichkeit. Die großzügigen Terrassen mit ihrem beeindruckenden Weitblick erzeugen ein Gefühl von Freiheit und lassen den Wohnraum größer wirken. Mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energiesystem schaffen wir einen angenehmen Wohlfühlbereich mit behaglichem Raumklima.

**Natur.** Die Lage im aufstrebenden Ortsteil Rickenbach besticht durch ihre ruhige Wohnatmosphäre und bietet einen atemberaubenden Blick über das Rheintal bis hin zum Bodensee und den Schweizer Bergen.

Sportbegeisterte, Naturliebhaber und Genießer kommen hier voll auf ihre Kosten. In unmittelbarer Nähe locken Wiesen und Wälder, die zur Erholung einladen und Ruhe für Körper und Geist bieten. Auch Spaziergänge und Wanderungen nach Bildstein sind eine hervorragende Möglichkeit, die Umgebung zu entdecken und die Seele baumeln zu lassen.

**Nähe.** Kindergarten, Schule, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung sind in wenigen Minuten erreichbar.

- Kleinwohnanlage mit 3 Wohnungen
- Schöne, ruhige Hanglage
- Moderne Architektur mit traumhaften Terrassen
- Geschlossenes Stiegenhaus
- Einladender Vorplatz
- Großzügige Fahrradabstellbereiche
- Barrierefreiheit mit Lift
- Einzelgaragen
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Energiekosten
- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr

1,2 % Kaufvertragserrichtung & Treuhandchaft

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Philipp Klimmer  
Beratung und Verkauf

T 0664 114 17 22

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Rutzenbergstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	275910		
<b>Wohnfläche</b>	139.86 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2025	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Gartenwohnung
<b>Terrasse</b>	27,89 m²	<b>Garten</b>	153,31 m²
<b>Keller</b>	14,03 m²	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung, Photovoltaik
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	39.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.63 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	99775_KW-Immo-0117_1		

---

Kaufpreis                                    € 1.210.000