

## Viel Wohnraum zum fairen Preis – 5-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Fußach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Domig Immobilien OG  
Kontakt: Andreas H. Kathan  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Ankenreuthe 98/5 Bildstein  
Telefon: 00435572401023  
Mobile: 004366475052951  
E-Mail: andreas.k@domig-immo.eu

### Viel Wohnraum zum fairen Preis – 5-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Fußach

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Kleinwohnanlage in Fußach verbindet den Komfort einer modernen Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Reihenhauses. Mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Ebenen bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Familien mit bis zu drei Kindern oder für alle, die gerne viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten genießen.

Besonders hervorzuheben sind die vier separaten Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone schafft ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden.

#### Ausstattung & Highlights:

- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 sonnige Balkone mit schöner Ausrichtung
- Eigenem Tiefgaragenplatz
- praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- moderne Kleinwohnanlage mit familiärem Charakter

#### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Fußach, einer attraktiven Gemeinde am Bodensee. Rundherum überzeugt die Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Straßennetz ist optimal – ideal für Pendler, die in Richtung Bregenz, Dornbirn oder in die Schweiz unterwegs

sind.

**Besonderheit:**

Die Kombination aus viel Wohnraum, cleverer Raumaufteilung, zwei Balkonen und dem Tiefgaragenplatz macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot am Markt. Der Kaufpreis von nur € 489.000,- bietet dabei ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kaufpreis für Tiefgaragenplatz: € 20.000,-

**Fazit:**

Ob als Familienwohnung oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten – diese Immobilie vereint Komfort, Lage und Preis auf ideale Weise.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 440,03 (inkl. € 115,03 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 169.953,61

Energieausweis (HWB-Wert) = 44 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = B 0,98

**Lage:**

sehr gute Infrastruktur

gute Verkehrsanbindung

nahe Schweiz

Wo: Fußach, Vorarlberg – zwischen Bodensee-Feeling und Bergblick! Was: 5-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen plus TG-Platz und Keller – ideal für Familien mit 2-3 Kindern, jedes Kind hat ein eigenes Zimmer. Warum: Weil du hier viel mehr bekommst als du denkst – zum Preis, bei dem man zweimal hinschaut!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Fallenstraße 1 Top 6		
<b>Anzeigen ID</b>	287342		
<b>Wohnfläche</b>	109.5 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	5
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Baujahr</b>	2003
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	16,36 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Externe ID</b>	Domig_1613		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 489.000
Provision	3,5% Grunderwerbssteuer
	1,1% Grundbucheintragung
	1,2% Vertragskosten
	3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.