



Exklusives Wohnen in Fußach - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & großer Loggia



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH
Kontakt: Johannes Breuss
Adresse
(Straße, Marktstrasse 38
Hausnummer, 6850 Dornbirn
PLZ):
Telefon: +43 650 3243 996
Mobile: -
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Exklusives Wohnen in Fußach - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & großer Loggia
Exklusives Wohnen in Fußach - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & großer Loggia

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Fußach!

Diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in der idyllischen Gemeinde Fußach am Bodensee bietet mit 97,62 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept, eine traumhafte Loggia mit Alpenblick und eine ruhige Lage – ein Zuhause für alle, die Ruhe, Lebensqualität und moderne Wohnkultur schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, angrenzend an weitläufige, unbebaute Felder. Genießen Sie auf der sonnigen, großzügigen Loggia den Blick ins Grüne – mit herrlichem Panorama auf die Vorarlberger und Schweizer Berge. Ob Sonnenuntergang oder entspannter Sonntagmorgen: Hier wird Lebensqualität spürbar.

Raum für Leben und Entfaltung

Die durchdachte Grundrissgestaltung bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein ruhiges Homeoffice:

- Der große Wohn-Essbereich ist der zentrale Treffpunkt des Zuhauses – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zur großen Loggia
- Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – perfekt für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss und separatem WC
- Praktischer Vorratsraum direkt neben der großzügigen Küche
- Zusätzlicher Abstellraum (11,29 m²) & eigenes Kellerabteil (4,35 m²)

Ausstattung auf höchstem Niveau:

- Fußbodenheizung in allen Räumen – für angenehmen Wohnkomfort
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung – energieeffizient & schalldämmend
- Elektrische Rollläden (südseitig) & Sonnenschutz-Markisen für optimalen Lichteinfall
- Insektenschutz an allen Fenstern und Terrassentüren
- TV- & Internet-Anschlüsse in allen Zimmern
- Optionales Smart-Home-System – Steuerung von Heizung & Rollläden bequem per App

- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Besucherparkplätze direkt vor der Anlage
- Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug

Lage – Idylle trifft Infrastruktur

Fußach ist bekannt für seine idyllische Atmosphäre, die Nähe zum Bodensee und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Wohnung liegt in einer familienfreundlichen, ruhigen Umgebung – nur wenige Minuten entfernt von:

- Einkaufsmöglichkeiten & Supermärkten
- Kleinkindbetreuung, Kindergarten & Schulen
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Autobahnauffahrt – ideal für Pendler
- Naherholungsgebiet Brugger Loch – für Spaziergänge, Jogging & Erholung
- Direkter Zugang zum Radwegenetz entlang des Rheindammes & Bodensees

Kaufpreis: € 549.000,–

Hier verbinden sich Wohnkomfort und Lebensqualität..

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Fußach

Anzeigen ID 292218

Wohnfläche 97.62 m²

Etage EG

Zimmer

Bautyp

4

Neubau (bis 5 Jahre)

Baujahr	2013	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Terrasse	31,19 m²	Keller	4,35 m²
Heizung	Gas, Solar, Zentralheizung, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	01.01.2026
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	32 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.59 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	justimmo_374128_5360/729
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Freiplatz (1)	

Kaufpreis € 549.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 260,2

Monatliche Kosten € 371,2

Sonstige Kosten (exkl.
MwSt.) € 111

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragsserrichtungsgebühr: 1,2% zzgl. USt und Barauslagen