

## 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung - beeindruckende Raumhöhe!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch helle, hohe Räume unter dem Satteldach und eine sonnige, großzügige Terrasse mit Westausrichtung. Sie liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend von Wolfurt, nur wenige Schritte von Kindergarten und Volksschule entfernt – ideal für Familien.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit maßgefertigten Tischler-Einbaumöbeln sowie einer modernen, hochwertigen Küche. Dank des Lifts ist das Dachgeschoss bequem erreichbar.

#### Flächenaufteilung:

Wohnfläche über 1,80 m Raumhöhe: 66,61 m<sup>2</sup>

Wohnfläche unter 1,80 m Raumhöhe: 20,36 m<sup>2</sup>

- Dachgeschosswohnung mit Liftzugang
- Energieeffiziente Erdwärme-Heizung und Solaranlage
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Maßgefertigte Einbaumöbel und moderne Küche
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Optional kann eine Einzelgarage um € 25.000,- erworben werden.

#### Kaufnebenkosten:

- + 3,5% Grunderwerbsteuer
  - + 1,2% Vertragserrichtung
  - + 1,1% Grundbucheintragung
  - + 3,6% Vermittlungshonorar
- (alle Nebenkosten inkl. MwSt.)

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Philipp Klimmer  
Beratung und Verkauf

T 0664 114 17 22

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Lerchenstraße 6b		
<b>Anzeigen ID</b>	293246		
<b>Wohnfläche</b>	86.97 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	Dachgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2009	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Terrasse</b>	24,70 m²
<b>Keller</b>	5,54 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Sommer 2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.86 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B
<b>Externe ID</b>	99775_KW-Immo-0160		

---

Kaufpreis	€ 490.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 230,9
Monatliche Kosten	€ 344
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000