

## Moderne und lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung in Lauterach: Wintergarten und Tiefgaragenplatz!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Alisa Klemens  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

Diese wunderschöne Wohnung in der 2. Etage überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Fläche von 99,83 m<sup>2</sup>, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die idealen Lebensbedingungen für Familien, Paare oder Singles.

Mit einem Kaufpreis von 549.900,00 € erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Lebensqualität. Die Wohnung bietet Ihnen 4,5 helle und freundliche Zimmer, die individuell gestaltet werden können. Ob ein gemütliches Wohnzimmer mit einem Schwedenofen, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein ruhiges Schlafzimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der tolle Spielplatz in der Anlage ist für Kinder und Eltern ein echtes Paradies.

Eine der besonderen Highlights dieser Wohnung ist der großzügige Wintergarten mit einem unglaublichen Blick ins Grüne und auf den Gebhardsberg, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

Praktische Annehmlichkeiten wie ein Stellplatz in der Tiefgarage, welcher um 25.000 EURO erworben werden kann und getrennte Toiletten runden das Angebot ab und sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Die Lage könnte nicht besser sein: Lauterach ist nicht nur eine ruhige Wohngegend, sondern bietet auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, Autobahnanschluss oder Bahnhof – Sie sind schnell und unkompliziert in der Umgebung oder auf dem Weg zu Ihren nächsten Zielen.

Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind schnell erreichbar, und für die kleinsten Bewohner gibt es Schulen und Kindergärten in der Nachbarschaft. Für den Einkauf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass Sie alles, was

Sie brauchen, in wenigen Minuten erreichen können.

Diese Wohnung in Lauterach ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort, an dem Sie Ihr Leben gestalten können. Lassen Sie sich von der Kombination aus gemütlichem Wohnraum, idealer Lage und super Preis-Leistungs-Verhältnis begeistern.

**Hinweis:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <750m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Wohnung in Lauterach besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Arzt, Apotheke, Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten für die Kleinsten. Supermärkte, Bäckereien und Banken sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal, mit Bus und Bahnhof in der Nähe. Auch der Autobahnanschluss sorgt für hervorragende Erreichbarkeit. Ihr neues Zuhause in einer lebenswerten Umgebung!

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Frühlingsgarten

**Anzeigen ID**

295969

<b>Wohnfläche</b>	97.34 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1994
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	12,09 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	6,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	60 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.97 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/350
<b>Parkplatz:</b>	(Tief- )Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

<b>Kaufpreis</b>	€ 499.900
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 413,29
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.