



## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz – Komfortables Wohnen zum Wohlfühlen



### Kontaktinformationen

Firma:	PHIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Philipp Huber
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Riedergasse 47 6900 Bregenz
Telefon:	0043557424511
Mobile:	00436644620817
E-Mail:	p.huber@phima.at

Zum Verkauf steht diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit Komfort und Stil perfekt vereint. Großzügige, offene Räume schaffen ein Gefühl von Weite und Wohlbefinden, während die durchdachte Raumaufteilung sowohl Funktionalität als auch gemütliche Atmosphäre bietet. Das Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, das Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden oder geselliges Beisammensein.

Ein Garagenstellplatz sorgt für sicheren und bequemen Stellraum direkt vor der Haustür – ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert. Hochwertige Materialien, helle Böden und moderne Ausstattung machen die Wohnung sofort bezugsfertig und bieten Raum, um persönliche Einrichtungsideen zu verwirklichen.

Ob als erstes Eigenheim, Zweitwohnung oder Wertanlage – diese Wohnung vereint Lebensqualität, Komfort und Stil. Ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt und das sowohl praktische Ansprüche als auch ästhetische Wünsche erfüllt.

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Umgebung überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten

sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar, während das Zentrum von Fußach und die nahe Stadt Bregenz bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe und Lebensnähe. Kleine Betriebe und Dienstleister in der Umgebung sorgen für eine lebendige Nachbarschaft, ohne den Wohnkomfort zu beeinträchtigen. Familien und Paare profitieren von nahen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die insbesondere die Bodenseeregion so attraktiv machen.

Dank der exzellenten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz – inklusive Buslinien und nahegelegener Bahnhöfe – ist diese Lage auch für Pendler ideal. Die Fallenstraße<sup>25</sup> bietet somit eine sonnige, familienfreundliche und zugleich verkehrsgünstige Wohnlage, die modernes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verbindet.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Fallenstraße 25		
<b>Anzeigen ID</b>	296174		
<b>Wohnfläche</b>	46.61 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	2012	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	19,19 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	19,19 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,70 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	phima_1615
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis € 365.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 254