



zur Anzeige

Große 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Alessandro Lenz
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Kirchstraße 10
6900 Bregenz
Telefon: 00436645251685
Mobile: 00436645251685
E-Mail: al@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Schön und ruhig gelegen in Bodenseenähe in Fußach

Diese große Altbauwohnung bietet ein attraktives Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen in Bodenseenähe mit solider Bausubstanz und Entwicklungspotenzial verbinden möchten. Das Gebäude stammt aus etwa 1960 und wurde zuletzt im Jahr 2013 saniert. Die Wohnung befindet sich in einem guten, gebrauchten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnfläche von rund 70,12 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die klassische Raumaufteilung eines Altbaus sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Strukturen. Eine gebrauchte Einbauküche ist vorhanden. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung und lassen sich gut in unterschiedliche Wohnstile integrieren.

Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren. Sie befindet sich im 2. OG ohne Personenaufzug. Ein besonderes Plus ist die überdachte Terrasse mit einer Fläche von rund 6 m², die zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Nähe zum Bodensee verleiht dieser Wohnung einen hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Familienaktivitäten in der Natur. Das vorhandene Potenzial macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, die ihr neues Zuhause langfristig weiterentwickeln möchten.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Fußsach ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und einem angenehmen, dörflichen Charakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Distanz erreichbar, während größere Infrastruktureinrichtungen in den nahegelegenen Gemeinden gut angebunden sind. Der nahe Bodensee, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Natur bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Altbau

Baujahr: ca. 1960

Letzte Sanierung: 2013

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 70,12 m² lt. Nutzwertgutachten

Zustand: gut - gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 384,54 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB_{Ref, SK} = 78 kWh/m²a (Klasse C) | f_{GEE} = 1,51 (Klasse C) | gültig bis: in Abklärung

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Terrasse: Vorhanden

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: Wohnung € 198.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Alessandro Lenz
geprüfter Immobilienmakler

Telefon: ?+43 5574 54325-15

E-Mail:

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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. Bildinhalte teilweise mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Wohnanlage Ferdinand Weiß Straße 17 liegt Zentrumsnah in Fußach. Sie erreichen in wenigen Gehminuten Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und das Naherholungsgebiet.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Fußach		
Anzeigen ID	297718		
Wohnfläche	70.12 m ²	Zimmer	3
Anzahl Stockwerke	4	Etage	2. OG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1960
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	6,00 m ²	Heizung	Gas, Zentralheizung
Verfügbar ab	je nach Objekt	Heizwärmebedarf (HWB)	78 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.51 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_363063_6566/2481
Parkplatz:	Carport		

Kaufpreis	€ 198.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 171,37
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.