



zur Anzeige

## Große Familienwohnung in schöner Lage



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Alessandro Lenz  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, Kirchstraße 10 Bregenz  
PLZ):  
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

#### Gemütlich wohnen in Bodenseenähe in Fußach

Diese familienfreundliche Altbauwohnung bietet eine solide Basis für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen und ihren eigenen Wohnraum verwirklichen möchten. Das Gebäude stammt aus etwa 1960 und wurde zuletzt im Jahr 2013 saniert. Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten Zustand und eignet sich ideal für Familien, die bereit sind, der Immobilie neues Leben einzuhauchen und sie nach eigenen Vorstellungen zu renovieren.

Mit einer Wohnfläche von rund 75,22 m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten verteilt sich die Wohnung auf vier Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder individuelle Rückzugsräume. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, wie man es von Altbauwohnungen schätzt. Eine Einbauküche, die im Jahr 2021 erneuert wurde, ist bereits vorhanden und stellt eine solide Grundlage für den Alltag dar. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung und bieten eine gute Basis für eine behutsame Modernisierung.

Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren. Die Lage im Erdgeschoß ermöglicht einen bequemen Zugang, was besonders für Familien mit Kindern oder Personen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Fußach 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: 4

Wohnfläche: ca. 75,22 m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten

Zustand: gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 407,54 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB<sub>Ref, SK</sub> = 78 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | f<sub>GEE</sub> = 1,51 (Klasse C) | gültig bis: in Abklärung

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: Wohnung € 235.000,00**

Hauchen Sie dieser Wohnung neues Leben ein und gestalten Sie sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. 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](http://www.kmenta-immo.at)  
[www.perfektimmo.at](http://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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach		
<b>Anzeigen ID</b>	297719		
<b>Wohnfläche</b>	75.22 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	je nach Objekt	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	78 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.51 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2480
<b>Parkplatz:</b>	Carport		

---

Kaufpreis	€ 235.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 220,96
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.