

## Fußach | Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnanlage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Magnus Hagspiel  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Hof 400 Andelsbuch  
Telefon: +43 676 5055764  
Mobile: +43 676 5055764  
E-Mail: [magnus.hagspiel@waelderimmo.at](mailto:magnus.hagspiel@waelderimmo.at)

### Fußach | Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnanlage

#### Lage

Die Wohnanlage in Sperrhafter, Fußach befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung und hat eine angenehm überschaubare Struktur. Insgesamt umfasst die Anlage nur 15 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Gebäude mit jeweils eigenem Stiegenhaus. Im Haus der gegenständlichen Wohnung befinden sich lediglich 9 Einheiten, das zweite Gebäude beherbergt 6 Wohnungen.

Durch diese Aufteilung entsteht ein sehr privates, entspanntes Wohngefühl.

Die Tiefgarage erstreckt sich über beide Gebäude und bietet komfortables Parken. Besucherparkplätze stehen in ausreichender Anzahl im Aussenbereich zur Verfügung. Allgemeinflächen wie ein Spielplatz, Fahrradstellplätze, Müllsammelstelle sowie ein Personenaufzug runden das Angebot ab.

Der Blick aus der Wohnung eröffnet eine schöne Grünlage mit freiem Ausblick Richtung Karren und Staufenspitze.

#### Immobilie

Die 3 Zimmer Wohnung wurde im Jahr 2022 errichtet. Die hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung sind in allen Bereichen spürbar.

Hervorzuheben ist die technische Ausstattung mit einem Smart Home System (Smart Life), das die Lichtsteuerung über Alexa ermöglicht. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Sowohl im Schlafzimmer als auch im Kinderzimmer ist jeweils ein Internetanschluss vorhanden, die Jalousien sind elektrisch ausgeführt.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen hochwertige Holzfenster, die optisch überzeugen und gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur Wohnqualität und Energieeffizienz leisten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, ergänzt durch eine thermische Solaranlage. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, ausgestattet mit einer Starkstromsteckdose, die aktuell für das Laden eines E-Autos über Nacht genutzt wird.

### Raumaufteilung

Die Wohnküche ist offen und hell gestaltet. Große Glasflächen sowie eine Hebeschiebetür schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Außen. Zusätzlich steht eine separate Tür auf den Westbalkon zur Verfügung.

Die Küche profitiert von Morgen, Mittags und Abendsonne. Der Balkon kann bei Bedarf verglast und zu einer Loggia umfunktioniert werden.

Weitere Ausstattungsdetails:

- Eiche Parkett, geölt und gebürstet, in Dielenoptik
- Holzfenster
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Abstellraum auf der Terrasse mit Licht und Steckdose
- Terrasse mit Beleuchtung
- Berg und Grünblick

### Kaufpreis

Wohnung zzgl. Nebenkosten	460.000 €
Stellplatz TG zzgl. Nebenkosten	22.000 €
<b>Kaufpreis WHG und PKW-Stellplatz zzgl. Nebenkosten</b>	<b>482.000 €</b>

### Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach		
<b>Anzeigen ID</b>	298211		
<b>Wohnfläche</b>	71.82 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	23,89 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,13 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.64 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_655
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz (1)	

---

Preis auf Anfrage