



zur Anzeige

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH
Kontakt: Matteo Fröhlich
Adresse
(Straße,
Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47 Bregenz
Telefon: 0043557424511
Mobile: 00436645373005
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung in Fußach überzeugt auf den ersten Blick mit ihrem besonderen Charme, einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das sofort begeistert.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Helle Räume, eine optimale Aufteilung sowie großzügige Fensterflächen sorgen für ein freundliches und einladendes Ambiente, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Wintergarten, der den Wohnraum auf elegante Weise erweitert. Ob als lichtdurchfluteter Essbereich, gemütliche Leseecke oder stilvoller Rückzugsort – hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort und ein einzigartiges Raumgefühl.

Die großzügig geschnittene Küche bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Sie wird schnell zum Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Wohnung ist in einer beliebten Wohngegend am südlichen Ufer des Bodensees. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Umgebung aus. Fußach liegt im sogenannten Rheindelta und bietet eine naturnahe Wohnqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, insbesondere am Bodensee.

Die Höchsterstraße ist eine etablierte Wohnstraße innerhalb der Gemeinde und verbindet verschiedene Ortsteile miteinander. Sie liegt in einem flachen, gut erschlossenen Gebiet mit überwiegend Wohnbebauung.

In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Diese sind meist in kurzer Distanz erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler macht.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Schweizer Grenze sowie die gute Verkehrsanbindung in Richtung Bregenz und das Rheintal. Gleichzeitig bietet die Umgebung durch ihre Nähe zum Bodensee und zu Naherholungsgebieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Höchsterstraße 10a		
Anzeigen ID	298306		
Wohnfläche	75.73 m ²	Zimmer	3
Baujahr	1996	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	12,05 m ²	Terrasse	12,05 m ²
Keller	10,00 m ²	Heizung	Gas, Fußbodenheizung
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	93.00 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.61 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	phima_1648
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis	€ 325.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 264
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
	Tiefgarage