

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & TG-Platz in Top-Lage Wolfurt



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Mathias Hauser  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
Telefon: 06509908779  
Mobile: -  
E-Mail: mathiashauser.vlbg@gmail.com

**In perfekter Lage von Wolfurt** (Flurstraße 6) wird diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vermietet, die sich in einem **kürzlich modernisierten Zustand** präsentiert und durch ihre **lichtdurchflutete Raumgestaltung**, die **verglaste Loggia** sowie die **hervorragende Anbindung** besonders überzeugt.

Ein durchdachter Grundriss, praktische Details und zusätzliche Nutzflächen machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

**Zentral & bestens angebundene Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Flurstraße in Wolfurt**, einer ruhigen Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Verkehrsanbindung.

**Ideal für Pendler** in alle Richtungen.

#### **Infrastruktur & Nahversorgung:**

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Gepflegtes & modernisiertes Gebäude:**

1. Mehrparteienhaus mit **11 Einheiten**
2. **Massivbauweise**
3. Fassade **2021 erneuert**
4. Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
5. ruhige Hausgemeinschaft

#### **Wohnung lichtdurchflutet & durchdacht gestaltet:**

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie einen **kürzlich modernisierten Zustand**.

Durch die **Süd-Ost-Ausrichtung** ist die Wohnung ganztägig freundlich und hell.

#### **Raumaufteilung & Highlights**

1. **Wohnzimmer mit Wanddurchbruch zur Küche**
2. Küche mit direktem Zugang zur Loggia
3. **Verglaste Loggia (von Wohnzimmer und Küche begehbar)**
4. Schlafzimmer
5. Kinderzimmer
6. Badezimmer mit DU+Wanne
7. **separates WC**
8. Vorraum/Gang

#### **Ausstattung:**

1. **neu ausgemalt**
2. verglaste Loggia mit **neuem Parkettboden**
3. **neue Duschkabine**
4. helle, freundliche Räume

## Weitere Ausstattung

1. Kellerabteil mit Werkbank (ca.8m<sup>2</sup>)
2. Tiefgaragenplatz vorhanden
3. Fahrradraum im Haus
4. Trockenraum vorhanden
5. Schaukel und Rutsche im Gemeinschaftsgarten

## Möbliering:

1. Couch (Maßanfertigung) ist zu übernehmen und wurde professionell gereinigt
2. Schlafzimmerschrank optional zu übernehmen

## Haustiere:

Haustiere nach Absprache (**Katze möglich**)

## Kostenaufstellung

1. Mietzins: 960 €
2. Betriebskosten inkl. Heizung & Warmwasser: 240 €
3. Tiefgaragenplatz: 50 €

**Gesamt: 1.250 € monatlich**

**Kaution (~3 BMM): 3750 € (Bar oder Sparbuch)**

## Fazit & Kontakt

Diese Wohnung bietet eine **starke Kombination aus Lage, Grundriss und Ausstattung.**

## Kontaktdaten:

Ansprechperson: Hauser M.

WhatsApp: [06509908779](https://wa.me/06509908779)

E-Mail: whg.wolfurt@gmail.com

Ich freue mich über Ihre Anfragen!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Flurstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	298358		
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Baujahr</b>	1989
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Loggia</b>	6,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	Mai 2026	<b>Befristung</b>	3 Jahre
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	57 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,54 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	E
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz</b>	

---

Gesamtbelastung	€ 1.250
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 218,18
Miete (Auto-)Stellplatz	€ 100
Kaution	€ 3.750