

3-Zimmer-Wohnung in Wolfurt | Loggia | TG-Platz | Top-Anbindung



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.

Top-Anbindung:

1. **Autobahn A14:** ca. 1 km – 2 Minuten mit dem Auto
2. Dornbirn: ca. 4 km – 5–7 Minuten mit dem Auto
3. Bregenz: ca. 7 km – 10 Minuten mit dem Auto
4. Feldkirch: ca. 15 km – 15–18 Minuten mit dem Auto
5. Liechtenstein (Schaan): ca. 20 km – 20–25 Minuten mit dem Auto

Ideal für Pendler in alle Richtungen.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar:

1. **SPAR / Sutterlüty:** ca. 900–1.200 m – 10–15 Minuten zu Fuß, 3-5 Minuten mit dem Rad
2. Bäckerei: ca. 400m – 6 Minuten zu Fuß
3. **Tankstelle:** ca. 700 m – 2 Minuten mit dem Auto, 8 Minuten zu Fuß
4. Apotheke: ca. 1,5 km – 5 Minuten mit dem Auto, 6–8 Minuten mit dem Rad
5. **Schulen & Kindergarten: VS Bütze** ca. 500m – 5 Minuten zu Fuß
6. Naherholungsgebiete / Spazierwege: **direkt in der Umgebung**

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**.

Ein besonderes Highlight ist der **Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer**, der für ein offenes, helles Wohngefühl sorgt, sowie die verglaste Loggia.

Durch die **Süd-Ost-Ausrichtung** ist die Wohnung ganzjährig 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. Badezimmer mit Dusche und Badewanne
6. **separates WC**
7. Vorraum/Gang

Die Loggia erweitert den Wohnraum spürbar und ist ganzjährig nutzbar. Zur genaueren Visualisierung entnehmen Sie die Raummaße dem Grundriss im Anhang.

Ausstattung:

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

Weitere Ausstattung

1. **Kellerabteil mit Werkbank (ca.8m²)**
2. **Tiefgaragenplatz vorhanden**
3. Fahrradraum im Haus
4. Trockenraum vorhanden
5. Schaukel und Rutsche im Gemeinschaftsgarten

Möblierung:

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

Haustiere:

Haustiere nach Absprache (**Katze möglich**)

Kostenaufstellung

1. **Mietzins: 1.040 €**
2. **Betriebskosten inkl. Heizung & Warmwasser: 240 €**
3. **Tiefgaragenplatz: 100 €**

Gesamt: 1.380 € monatlich

Kautiun (~3 BMM): 3500 € (Bar oder Sparbuch)

Fazit & Kontakt

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

Besonders hervorzuheben sind die **verglaste Loggia**, die **offene Wohnlösung** sowie die **Top-Anbindung**.

Ideal für Mieter, die eine **gepflegte, sofort bezugsfertige Wohnung in sehr guter Lage** suchen.

Kontaktdata:

Ansprechperson: Hauser M.

E-Mail: whg.wolfurt@gmail.com

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

Gesamtbelastung	€ 1.380
Kautiun	€ 3.500