

## Modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, Fußach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Woge Treuhand u.  
VerwaltungsgesmbH & CoKG

Kontakt: Armin Moser

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Römerstraße 30  
6900 Bregenz

Telefon: 05574 43668 - 0

Mobile: -

E-Mail: armin.moser@woge.at

### Allgemein:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: dieses neuwertige, moderne Einfamilienhaus in Fußach vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung (Tischlermöbel, technische Ausstattung) und ein angenehm ruhiges Wohngefühl in einer begehrten Lage. Die Immobilie überzeugt durch helle Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept. Der offengestaltete Wohn- und Essbereich sorgt für viel Tageslicht mit großen Fensterflächen und verbindet den Innenbereich harmonisch mit der Terrassenerweiterung. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die exklusive Ausstattung unterstreichen den neuwertigen Zustand der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit gedecktem Sitzplatz-Poolbereich, eine private Wohlfühloase zum Entspannen und Genießen.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einem zeitgemäßen Niveau. Eine energieeffiziente Bauweise, moderne Haustechnik, PV-Anlage, Brandmeldeanlage, Videoüberwachung.

Die Nähe zur Natur und zugleich eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Bodensee, das Naturschutzgebiet Rheindelta sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in der Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv.

### **Fazit:**

Dieses Moderne Einfamilienhaus bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus Komfort, Stil und Lage. Es eignet sich perfekt für Käufer, die ein gepflegtes, neuwertiges Zuhause suchen und Wert auf modernes Wohnen in Naturnaher Umgebung legen.

Hier erwartet Sie ein Haus, das bereit ist für neue Geschichten, schöne Momente und ein Leben mit hoher Wohnqualität.

Preis auf Anfrage

### **Ausstattung**

1. Hochwertige Ausstattung (Tischlermöbel, Küchenausstattung-Gaggenau)
2. Klimaanlage im OG (Wohnbereich, Schlafzimmer)
3. Heimkino
4. Speicherofen – Schwarzstahl im Wohn/Essbereich
5. Terrasse (Anschluss für Whirlpool vorhanden)
6. Abgehängte Decke
7. Garten (gedeckter Sitzplatz und Pool)
8. Doppelgarage
9. Hochwertige Böden (Vollholz)
10. Fenster Holz/Alu 3fach Verglasung)
11. Energieeffiziente Bauweise, PVA-Anlage 12,5 KWP
12. EG-Massivbau / OG-Vollholzwände, Pilotiert
13. Bussystem, Alarmanlage, Videoüberwachung, Brandmeldeanlage etc.
14. Badausstattung

### **Highlights der Immobilie:**

1. Neuwertiges, Modernes Einfamilienhaus
2. Attraktive Lage in Fußach, Vorarlberg
3. Heller, offener Wohn-und Essbereich
4. Große Fensterflächen mit viel Tagesslicht
5. Moderne Küche und hochwertige Ausstattung
6. Terrasse und Garten mit angenehmer Privatsphäre
7. Flexible Raumaufteilung für Familie, Gäste oder Homeoffice
8. Zeitgemäße Haustechnik und Energieeffiziente Bauweise
9. Nähe zum Bodensee und zum Rheindelta
10. Sehr gute Lebensqualität in ruhiger Wohnumgebung

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Ahorn		
<b>Anzeigen ID</b>	301860		
<b>Wohnfläche</b>	180 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	504 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Nebenträume</b>	6
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2021	<b>Bauweise</b>	Holz, Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Terrasse</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	47,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Ofen/Kamin, Photovoltaik	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	48 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,77 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A

---

Erklärung Kosten

Preis auf Anfrage  
3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr 3,0%  
Vermittlungshonorar plus 20% Mwst. zuzügl.  
Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung