

# Traumwohnung mit großem Garten in Lochau - in Seenähe



**Objektnummer: 7763/160**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Toni Russ Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	101,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	81,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	649.900,00 €
Provisionsangabe:	

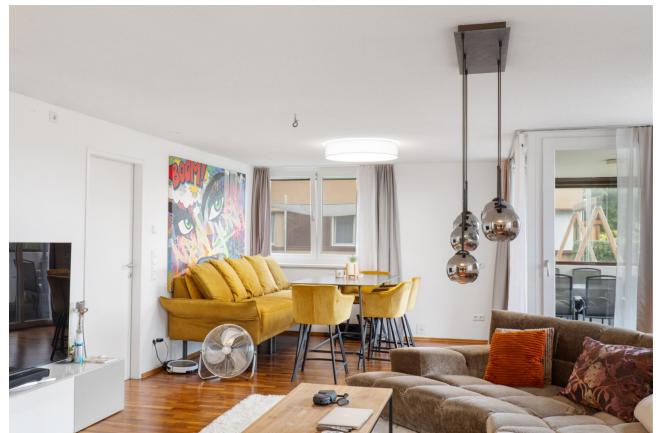
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



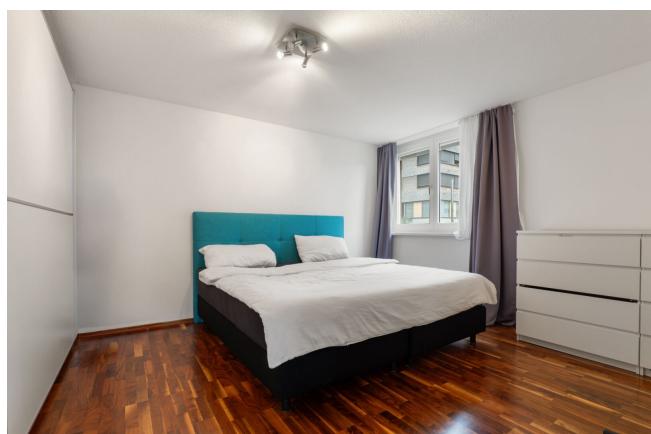
**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau

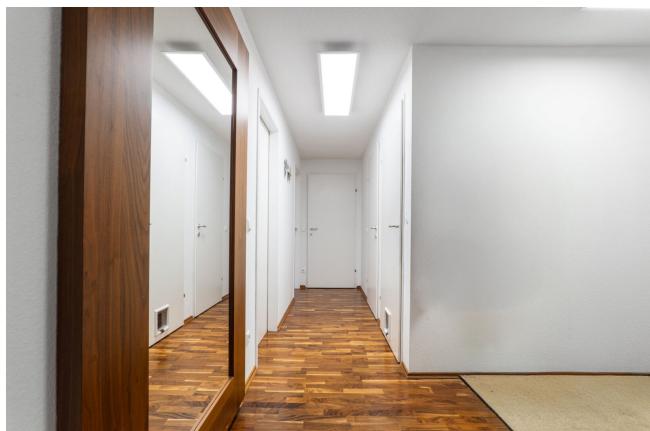
















# Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in Lochau und bietet mit einer Fläche von 101,76 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare oder Familien.

## Wohnräume:

- Der großzügige Wohnbereich ermöglicht vielseitige Nutzung und bietet Zugang zur Loggia, welche eine Aussicht auf die umliegende Berglandschaft bietet.
- Insgesamt stehen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, die flexibel z. B. als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können.

## Küche und Essbereich:

- Die Küche ist ausgestattet mit hochwertigen Einbauküchengeräten und grenzt an einen Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

## Außenbereiche:

- Der Wohnung ist ein eigener Garten zugeordnet, der Gestaltungsspielraum für persönliche Ideen wie eine Sitzcke, einen Grillplatz oder einen kleinen Gemüsegarten bietet.
- Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine sonnige Terrasse, die sich für Frühstück oder Entspannung im Freien eignet.

## Parkmöglichkeiten:

- Zwei Tiefgaragenplätze gehören zur Wohnung. Ein Platz ist im Kaufpreis enthalten, ein zweiter kann für € 25.000,00 hinzugekauft werden. Zudem stehen Besucherparkplätze in der Wohnanlage zur Verfügung.

## Lage und Anbindung:

- Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind schnell erreichbar.
- Bushaltestellen, der Bahnhof sowie die Autobahnbindung befinden sich in

*unmittelbarer Nähe.*

*Die Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage in der Nähe der Natur und bietet alle Annehmlichkeiten eines gepflegten Wohnhauses.*

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <250m  
Klinik <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <750m  
Universität <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap