Neubau: 4-Zimmer Wohnung mit großem Garten in Bodenseenähe - Wohnbauförderung möglich



Objektnummer: 7763/226

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ruggbach
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,17 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	192,23 m²
Keller:	3,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	686.025,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alisa Klemens

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13/2
6911 Lochau

H +43 676 7707012

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















NEUBAU

Am Ruggbach 14 | 6911 Lochau

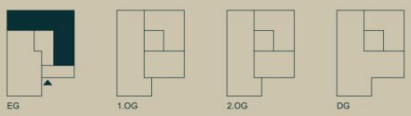
SIMA Immobilien GmbH

TOP W02

4-Zimmer Gartenwohnung

92.17 m²
ERDGESCHOSS

Garderobe	4.52 m²
Gang	4.01 m²
Bad	8.56 m²
Schlafen	14.50 m²
Zimmer 1	12.19 m²
Zimmer 2	13.50 m²
Kochen | Essen | Wohnen	34.89 m²
Wohnfläche	**92.17 m²**
Terrasse	10.15 m²
Garten	192.23 m²
Keller	3.33 m²



Alle Maße sind ca. Maße und können zur Realität abweichen.
Die Grundrisse stellen Möglichkeitsvorschläge dar. Möblierung nicht im Preis enthalten.

TOP W02

4-Zimmer Gartenwohnung



NEUBAU

Am Ruggbach 14 I 6911 Lochau

SIMA Immobilien GmbH

Kellergeschoss

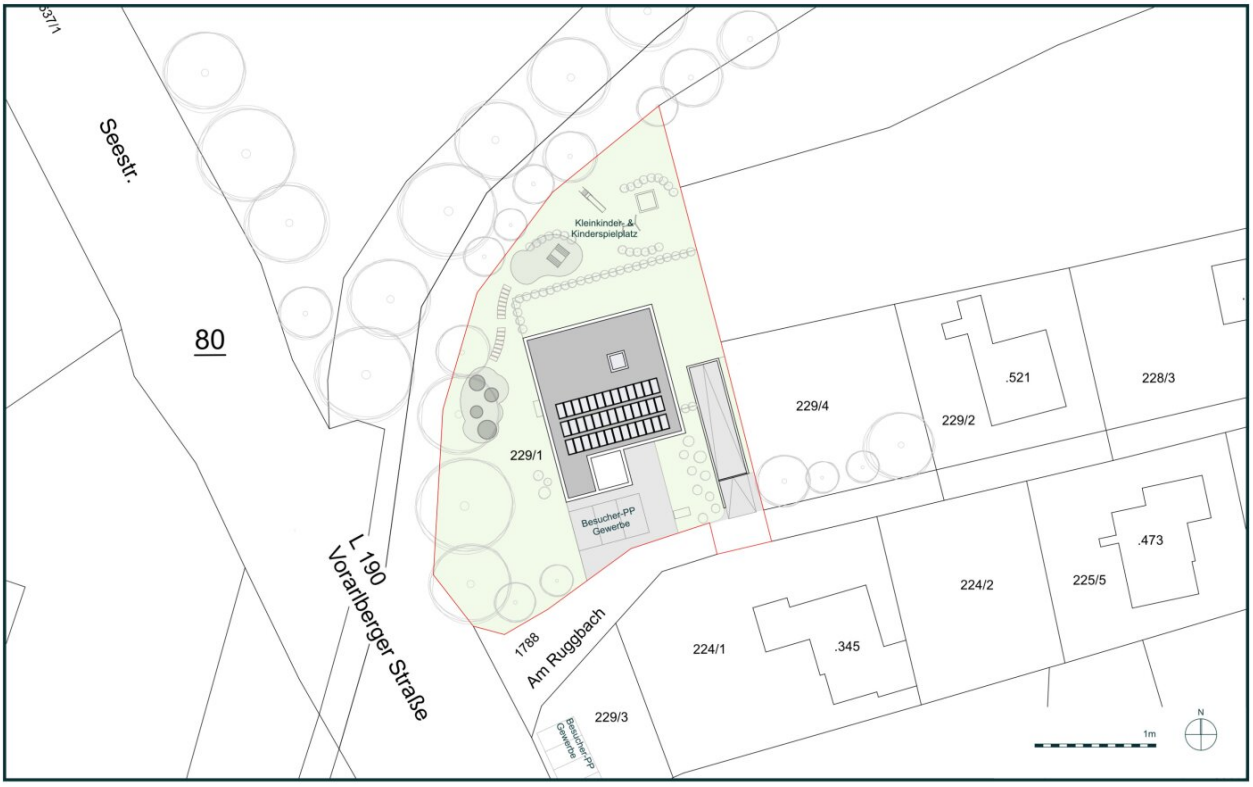


NEUBAU

Am Ruggbach 14 | 6911 Lochau

SIMA Immobilien GmbH

Lageplan



Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung entsteht in einer kleinen, modernen Wohnanlage mit nur neun Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus errichtet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie nachhaltige Bauweise. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu allen Ebenen.

Die attraktive Lage überzeugt durch die Nähe zum Bodenseeufer, welches mit seinen vielen Badestellen und Gastronomieangeboten überzeugt. Das Bodenseeufer ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso erreicht man in nur 5 Gehminuten ein Lebensmittelgeschäft und auch der Bahnhof Lochau sowie eine Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Autobahnanschluss ist in unter fünf Fahrminuten erreichbar. Direkt hinter dem Haus lädt ein Spazierweg zur Erholung ein, und dank sehr guter Radwege entlang des Bodensees sind diverse Ziele bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv sind der Kinderspielplatz auf dem Grundstück sowie die großzügigen, schön ausgeführten Terrassen. Da es sich um einen Neubau handelt, besteht die Möglichkeit, die Innenausstattung teilweise mitzugestalten und persönliche Wünsche einfließen zu lassen. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails wie eine Fußbodenheizung, außenliegende Raffstores als Sonnenschutz sowie raumhohe, flächenbündige Innentüren mit Stockrahmen. Eine Tiefgarage rundet das Angebot ab. Zusätzlich ist eine Wohnbauförderung möglich, was den Kauf finanziell besonders attraktiv macht.

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernen Neubau, nachhaltige Technik, Mitgestaltungsspielraum und eine lebenswerte Lage verbinden möchten.

Top 02 - Die Highlights auf einen Blick

- 91,47 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung
- 192,22 m² Garten für entspannte Stunden im Grünen
- 10,13 m² Terrasse
- Kellerabteil

- 2 Tiefgaragenabstellplätze können für jeweils € 27.000,00 erworben werden

- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Wohnbauförderungsdarlehen bis EUR 100.000,- möglich - je nach persönlichen Voraussetzungen

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Die Wohnung vereint modernes Design mit hochwertigen Materialien:

- Echtholzparkett in erlesenen Varianten sorgt für eine warme Wohnatmosphäre

- Raumhohe Stockrahmentüren verleihen den Räumen eine stilvolle Eleganz

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten Flexibilität für Ihren Wohntraum

Rundum-Sorglos-Service

Von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie mit einem professionellen Rundum-Service-Paket. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

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. Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen (Schaubilder). Abweichungen in Ausführung, Gestaltung und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m

Apotheke <750m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap