

## Große Familienwohnung in schöner Lage



  
**PERFETTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**Objektnummer: 6566/2153**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6972 Fußach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,96 €
<b>Heizkosten:</b>	88,93 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	97,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alessandro Lenz**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 5574 54325 15





KMENTA & PARTNER | & | PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

Alessandro Lenz  
+43 5574 54325-15

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at) | & | [www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# WOHNUNG TOP 3

Erdgeschoss | 4-Zimmer-Wohnung

Hinweis: Plan nicht aktuell nach Umbau. Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Naturmaße nehmen.



Übersicht EG



## Raumaufteilung

Flur/Vorraum  
Küche  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Zimmer 3  
Abstellraum  
Bad/WC

Wohnfläche ca. 75,22 m<sup>2</sup>

# **Objektbeschreibung**

**Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

**Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

**Gemütlich wohnen in Bodenseenähe in Fußach**

Diese familienfreundliche Altbauwohnung bietet eine solide Basis für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen und ihren eigenen Wohntraum verwirklichen möchten. Das Gebäude stammt aus etwa 1960 und wurde zuletzt im Jahr 2013 saniert. Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten Zustand und eignet sich ideal für Familien, die bereit sind, der Immobilie neues Leben einzuhauen und sie nach eigenen Vorstellungen zu renovieren.

Mit einer Wohnfläche von rund 75,22 m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten verteilt sich die Wohnung auf vier Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder individuelle Rückzugsräume. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, wie man es von Altbauwohnungen schätzt. Eine Einbauküche, die im Jahr 2021 erneuert wurde, ist bereits vorhanden und stellt eine solide Grundlage für den Alltag dar. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung und bieten eine gute Basis für eine behutsame Modernisierung.

Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren. Die Lage im Erdgeschoß ermöglicht einen bequemen Zugang, was besonders für Familien mit Kindern oder Personen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist. Ein Carportstellplatz kann gegen Aufpreis erworben werden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

## **LAGEBESCHREIBUNG:**

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Fußach ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und einem angenehmen, dörflichen Charakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Distanz erreichbar, während größere Infrastruktureinrichtungen in den nahegelegenen Gemeinden gut angebunden sind. Der nahe Bodensee, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Natur bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Altbau

Baujahr: ca. 1960

Letzte Sanierung: 2013

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 75,22 m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten

Zustand: gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 407,54 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 78 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,51 (Klasse C) | gültig bis:  
in Abklärung

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Carportstellplatz gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: Wohnung € 235.000,00 | Carportstellplatz € 10.000,00**

Hauchen Sie dieser Wohnung neues Leben ein und gestalten Sie sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Alessandro Lenz

geprüfter Immobilienmakler

Telefon: ?+43 5574 54325-15

E-Mail: al@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildinhalte teilweise mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap