

## Große 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



**Objektnummer: 6566/2077**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6972 Fußach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,12 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,37 €
<b>Heizkosten:</b>	93,61 €
<b>USt.:</b>	35,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alessandro Lenz**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10











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)

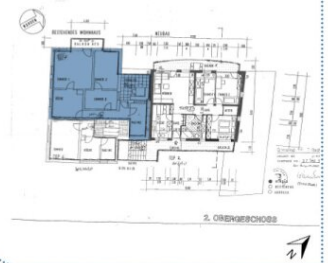
## WOHNUNG TOP 7

### 2. Obergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung

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



#### Übersicht OG 2



#### Raumaufteilung

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

Wohnfläche ca. 70,12 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**

**Schön und ruhig gelegen in Bodenseenähe in Fußach**

Diese große Altbauwohnung bietet ein attraktives Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen in Bodenseenähe mit solider Bausubstanz und Entwicklungspotenzial verbinden möchten. Das Gebäude stammt aus etwa 1960 und wurde zuletzt im Jahr 2013 saniert. Die Wohnung befindet sich in einem guten, gebrauchten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnfläche von rund 70,12 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die klassische Raumaufteilung eines Altbaus sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Strukturen. Eine gebrauchte Einbauküche ist vorhanden. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung und lassen sich gut in unterschiedliche Wohnstile integrieren.

Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren. Sie befindet sich im 2. OG ohne Personenaufzug. Ein besonderes Plus ist die überdachte Terrasse mit einer Fläche von rund 6 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Carportstellplatz kann gegen Aufpreis erworben werden.

Die Nähe zum Bodensee verleiht dieser Wohnung einen hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Familienaktivitäten in der Natur. Das vorhandene Potenzial macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, die ihr neues Zuhause langfristig weiterentwickeln möchten.

### 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: 3

Wohnfläche: ca. 70,12 m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten

Zustand: gut - gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 384,54 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: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Terrasse: Vorhanden

Parkplatz: 1 Carportstellplatz gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: Wohnung € 198.000,00 | Carportstellplatz € 10.000,00**

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