

# **Exklusives Wohnen in Fußach - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & großer Loggia**



**Objektnummer: 5360/801**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6972 Fußach
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	97,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	111,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

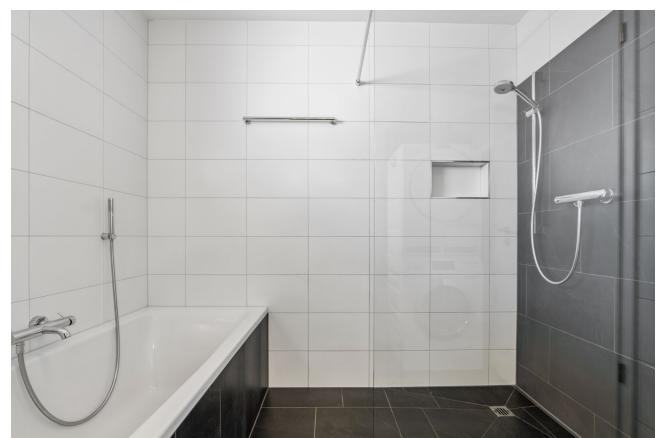


**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

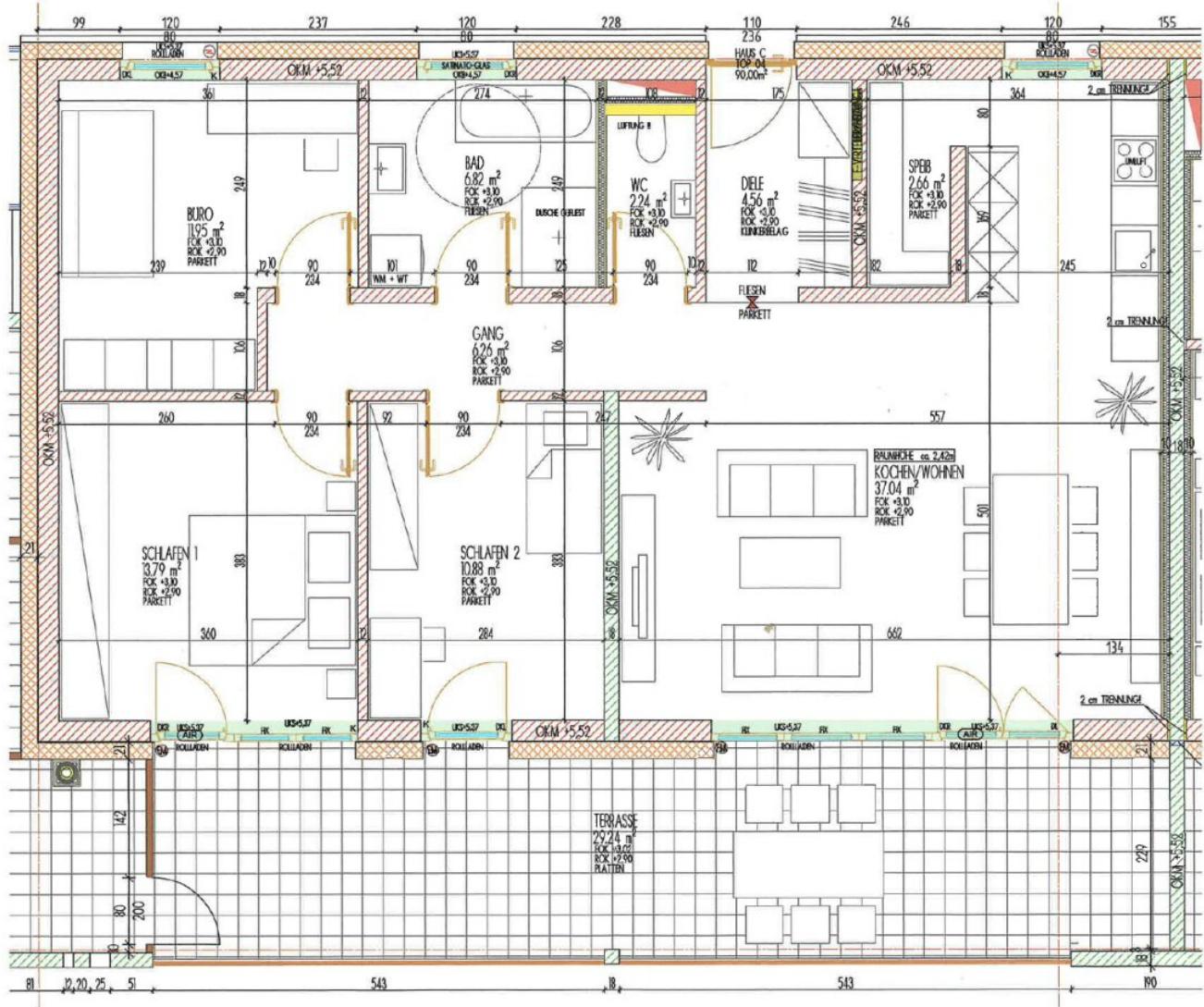










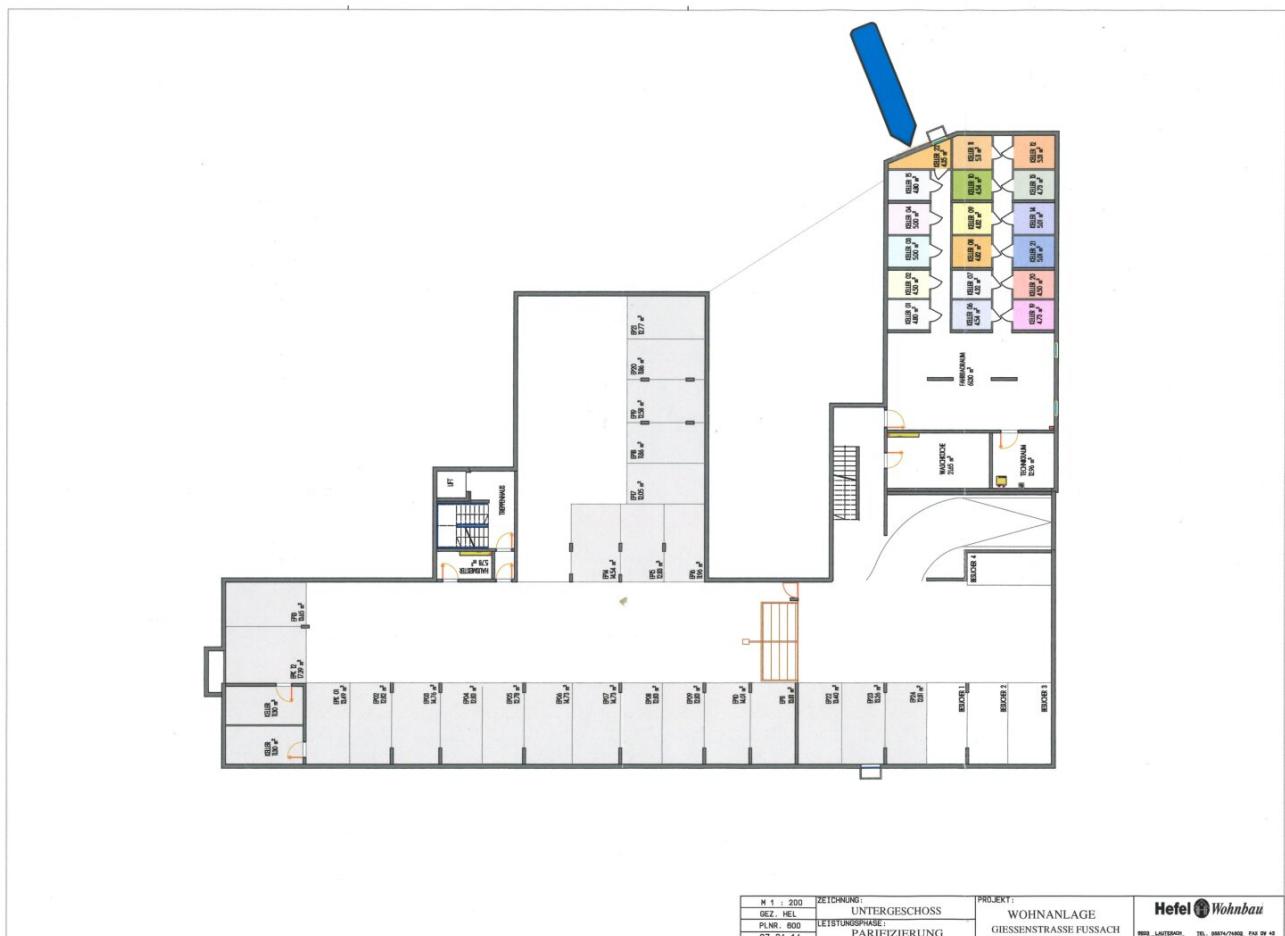




M 1 : 200	ZEICHNUNG:	OBERGESCHOSS	PROJEKT:	Wohelanlage
GEZ. HEL				WIESBADEN
PLNR. 602	LEISTUNGSPHASE:	PARIFIZIERUNG		
OB. 04.14				

**Hefel** Wohnbau

RECHTSCHEIN: 16 TEL: 0611/744888 FAX: 0611/744888



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in Fußbach - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & großer Loggia

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Fußbach!

Diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in der idyllischen Gemeinde Fußbach am Bodensee bietet mit 97,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrte: ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept, eine traumhafte Loggia mit Alpenblick und eine ruhige Lage – ein Zuhause für alle, die Ruhe, Lebensqualität und moderne Wohnkultur schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, angrenzend an weitläufige, unbebaute Felder. Genießen Sie auf der sonnigen, großzügigen Loggia den Blick ins Grüne – mit herrlichem Panorama auf die Vorarlberger und Schweizer Berge. Ob Sonnenuntergang oder entspannter Sonntagmorgen: Hier wird Lebensqualität spürbar.

### Raum für Leben und Entfaltung

Die durchdachte Grundrissgestaltung bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein ruhiges Homeoffice:

- Der große Wohn-Essbereich ist der zentrale Treffpunkt des Zuhause – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zur großen Loggia
- Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – perfekt für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss und separatem WC
- Praktischer Vorratsraum direkt neben der großzügigen Küche

- Zusätzlicher Abstellraum (11,29 m<sup>2</sup>) & eigenes Kellerabteil (4,35 m<sup>2</sup>)

### **Ausstattung auf höchstem Niveau:**

- Fußbodenheizung in allen Räumen – für angenehmen Wohnkomfort
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung – energieeffizient & schalldämmend
- Elektrische Rollläden (südseitig) & Sonnenschutz-Markisen für optimalen Lichteinfall
- Insektenschutz an allen Fenstern und Terrassentüren
- TV- & Internet-Anschlüsse in allen Zimmern
- Optionales Smart-Home-System – Steuerung von Heizung & Rollläden bequem per App
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Besucherparkplätze direkt vor der Anlage
- Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug

### **Lage – Idylle trifft Infrastruktur**

Fußbach ist bekannt für seine idyllische Atmosphäre, die Nähe zum Bodensee und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Wohnung liegt in einer familienfreundlichen, ruhigen Umgebung – nur wenige Minuten entfernt von:

- Einkaufsmöglichkeiten & Supermärkten
- Kleinkindbetreuung, Kindergarten & Schulen
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Autobahnauffahrt – ideal für Pendler
- Naherholungsgebiet Brugger Loch – für Spaziergänge, Jogging & Erholung
- Direkter Zugang zum Radwegenetz entlang des Rheindammes & Bodensees

### **Kaufpreis: € 549.000,-**

Hier verbinden sich Wohnkomfort und Lebensqualität..

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap