Große Familienwohnung in schöner Lage



Objektnummer: 6566/2480

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6972 Fußach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	220,96 €
Heizkosten:	88,93 €
Sonstige Kosten:	97,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Lenz

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325 15











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Alessandro Lenz
+43 5574 54325-15

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

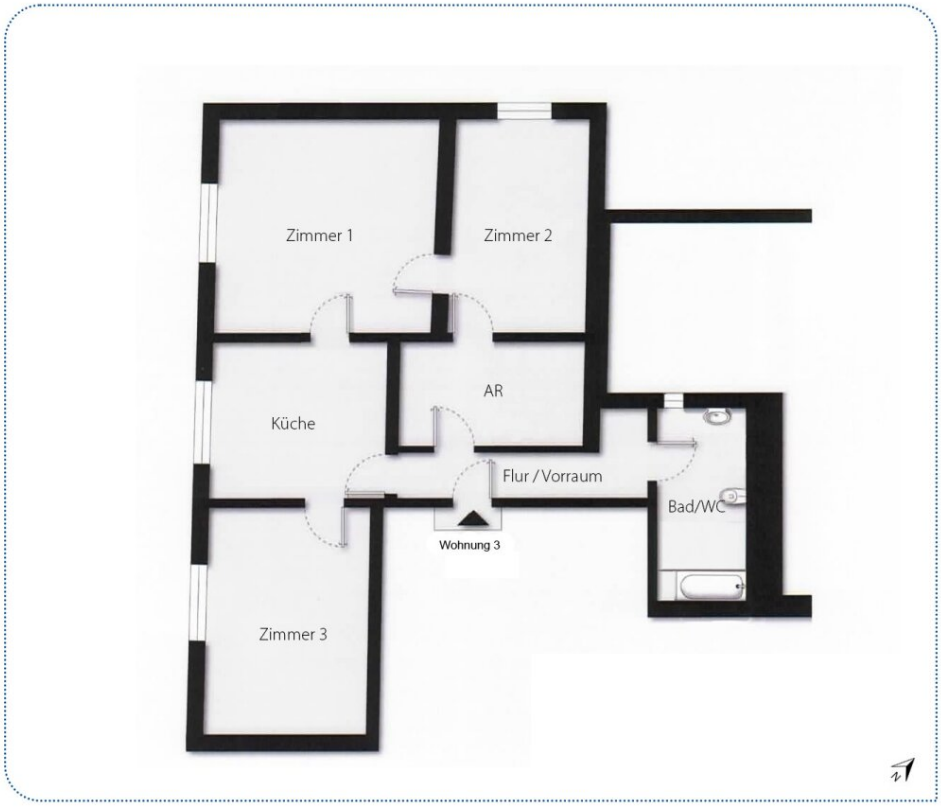
VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

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 m²

Objektbeschreibung

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 einzuhauchen und sie nach eigenen Vorstellungen zu renovieren.

Mit einer Wohnfläche von rund 75,22 m² 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.

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 m² 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/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,51 (Klasse C) | gültig bis: in Abklärung

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: **Wohnung € 235.000,00**

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.

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 perfektimmo.at

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