3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Seesicht in Lochau



Objektnummer: 7763/449

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hoferfeld
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	359.900,00 €
Betriebskosten:	544,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Rossmann

SIMA Immobilien GmbH
Landstraße 17
6911 Lochau



















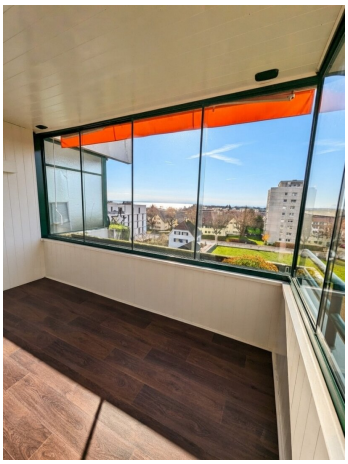




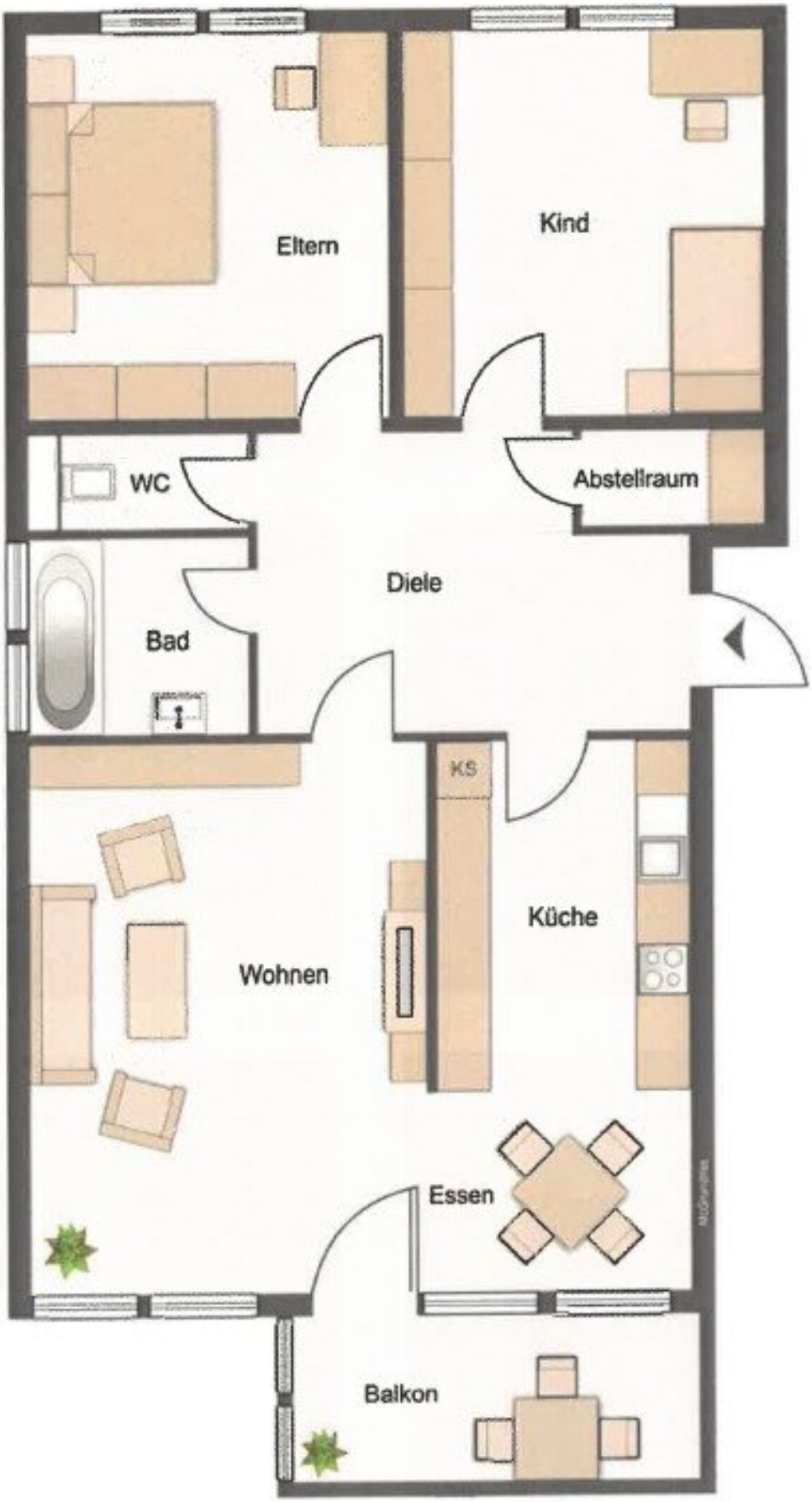











Eltern
Kind
WC
Abstellraum
Diele
Bad
KS
Küche
Wohnen
Essen
Balkon

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Hoferfeld!

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im **4. Obergeschoss** (Lift vorhanden) wird Sie begeistern. Die rund **73 m² Wohnfläche** überzeugen durch eine praktische Raumaufteilung und bieten idealen Platz für Paare oder kleine Familien.

Die im Jahr 1975 errichtete Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wurde in den letzten Jahren umfassend aufgewertet: Das **Badezimmer, die Böden, die Küche sowie die Fenster wurden erneuert**. Ein besonderen Highlight der Wohnung ist der sonnige, **verglaste Westbalkon**. Durch die erhöhte Lage und die perfekte Westausrichtung genießen Sie hier nicht nur Sonnenstunden bis in den Abend, sondern auch eine atemberaubende Aussicht auf den Bodensee.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer und einen hellen Wohn-Ess-Koch-Bereich. Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt das Tageslichtbadezimmer mit separatem WC sowie ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Allgemeine Parkplätze sind an der Anlage vorhanden.

Sehr gute Infrastruktur: Die Wohnanlage kombiniert ein ruhiges Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur. Eine Bushaltestelle sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schulen) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof Lochau, der Autobahnanschluss an die A14 sowie die beliebten Naherholungsgebiete am Pfänderrücken und dem Bodenseeufer sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass Sanierungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnanlage geplant sind, insbesondere an der **Fassade**. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wird sich das Gebäude – ebenso wie die Wohnung – in einem deutlich moderneren Zustand präsentieren, als es das Baujahr 1975 vermuten lässt. Der **aktuell geschätzte Anteil der Sondervorschreibung** (ca. EUR 51.000,-) ist im Kaufpreis bereits miteinkalkuliert. Wir informieren Sie sehr gerne genauer zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Sehr gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung im Detail vor.

Hinweise: Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Krankenhaus <250m
Klinik <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap