Natur trifft auf stilvolle Eleganz! – moderne 3 Zimmer Wohnung für Anleger oder zukünftige Eigennutzer!



Objektnummer: 5360/2299

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6833 Fraxern
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

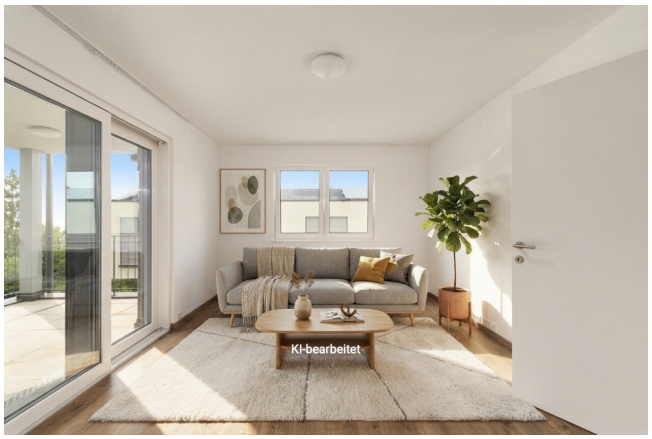


Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet









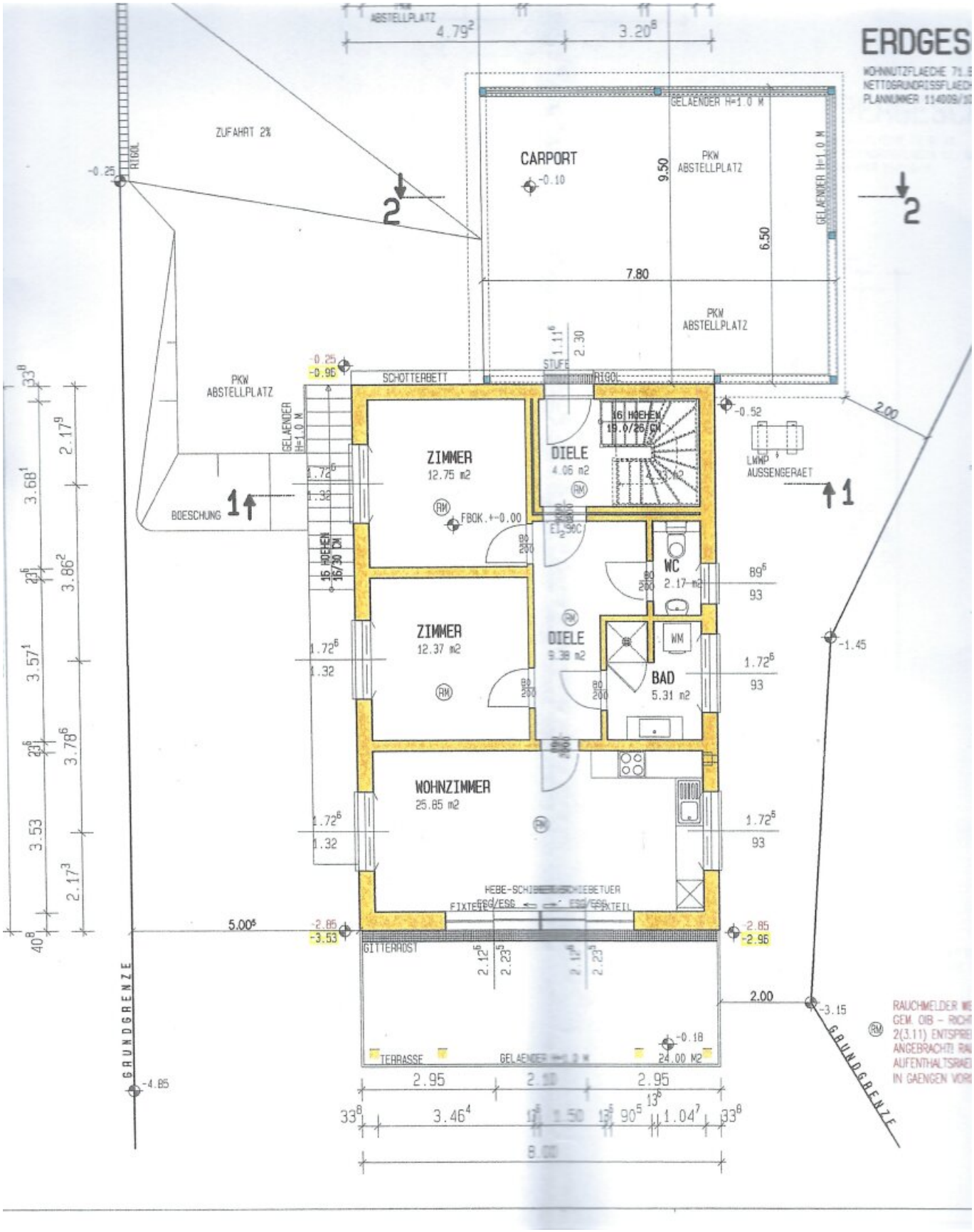











ERDGES
WOHNNUTZFLAECHE 71.9
NETTOGRUNDRISSFLAECH
PLANNUMMER 114009/10
ZUFAHRT 2%
RIGOL
CARPORT
-0.10
PKW ABSTELLPLATZ
GELAENDER H=1.0 M
9.50
6.50
7.80
2
1
SCHOTTERBETT
STUFE
RIGOL
ZIMMER
12.75 m2
DIELE
4.06 m2
16 HOEHEN 19.0/26 CM
FBOK.+-0.00
WC
2.17 m2
ZIMMER
12.37 m2
DIELE
9.38 m2
BAD
5.31 m2
WM
WOHNZIMMER
25.85 m2
HEBE-SCHIEBETUER
FIXTEIL
ESG/ESG
GITTERROST
TERRASSE
24.00 M2
BOESCHUNG
LWWP AUSSENGERAET
GRUNDGRENZE
2.00
5.00
2.95
8.00
RAUCHMELDER WE
GEM. OIB - RICHT
2(3.11) ENTSPRE
ANGEBRACHT! RA
AUFENTHALTSRAE
IN GAENGEN VOR

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Fraxern verbindet modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Lage und einem herrlichen Ausblick auf die Vorarlberger Bergwelt. Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, eine zeitgemäße Ausstattung und eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Ob als **wertbeständige Investition mit laufenden Mieteinnahmen** oder als **zukünftiges Eigenheim in traumhafter Lage** – diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird im Herbst 2027 frei. Damit eignet sie sich sowohl für Anleger, die von bestehenden Mieteinnahmen profitieren möchten, als auch für Käufer, die bereits heute ihr zukünftiges Zuhause sichern wollen.

Helles Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten

Der freundlich gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl Singles und Paaren als auch kleinen Familien ein angenehmes Wohnumfeld.

Für ein behagliches Wohngefühl sorgen hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie eine komfortable Fußbodenheizung. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Großzügige Terrasse mit beeindruckendem Ausblick

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ihrem schönen Blick auf die umliegende Natur und die Vorarlberger Berglandschaft.

Ob beim Frühstück im Freien, bei einer entspannten Auszeit nach einem langen Tag oder bei gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden – hier lässt sich die besondere Wohnqualität von Fraxern in vollen Zügen genießen.

Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

Fraxern begeistert durch seine naturnahe Umgebung, die angenehme Ruhe und die hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung: Mit dem Bus erreichen Sie die umliegenden Gemeinden bequem. Auch die Nähe zum Kindergarten ist ein praktischer Vorteil für Familien und erleichtert die Organisation des Alltags.

Die Kombination aus idyllischer Wohnlage, schöner Aussicht und guter Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohn- und Anlageobjekt.

Eine interessante Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer

Für Anleger: Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit bereits laufende Mieteinnahmen. Sie erwerben eine Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis und können langfristig von einer attraktiven Wohnlage in Vorarlberg profitieren.

Für Eigennutzer: Sie möchten sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen, sind aber nicht auf einen sofortigen Einzug angewiesen? Dann bietet diese Wohnung eine interessante Möglichkeit, sich bereits heute eine Immobilie zu sichern, die Ihnen ab Herbst 2027 zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Kaufpreis:** € 380.000,–
- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Zimmer:** 3
- **Lage:** Fraxern, Vorarlberg
- **Objektart:** Erdgeschosswohnung
- **Verfügbarkeit:** Herbst 2027
- **Vermietung:** Derzeit vermietet
- **Außenbereich:** Großzügige Terrasse mit Berg- und Fernblick
- **Küche:** Einbauküche vorhanden
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Heizung:** Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- **Besonderheiten:** Ruhige, naturnahe Lage und gute Busanbindung

Eine Immobilie mit Perspektive – sichern Sie sich Ihre Chance in Fraxern!

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint eine attraktive Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort. Die großzügige Terrasse mit herrlichem Bergblick rundet das Angebot ab und macht die Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort.

Ob als Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen oder als zukünftiges Eigenheim ab Herbst 2027 – hier eröffnen sich Ihnen interessante Perspektiven.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in Wohnqualität und Lebensfreude in Fraxern!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und stehen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap