

# 5-Zimmer-Wohnung mit Reihenhaus-Charakter in Fußach



Standort: 6972 Fußach - Objektnummer: 1613

Lage:

sehr gute Infrastruktur gute Verkehrsanbindung nahe Schweiz

## Sonstiges:

Wo: Fußach, Vorarlberg – zwischen Bodensee-Feeling und Bergblick!

Was: 5-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen plus TG-Platz und Keller – ideal für Familien mit 2-3 Kindern, jedes Kind hat ein eigenes Zimmer.

Warum: Weil du hier viel mehr bekommst als du denkst – zum Preis, bei dem man zweimal hinschaut!



# 5-Zimmer-Wohnung mit Reihenhaus-Charakter in Fußach

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Kleinwohnanlage in Fußach verbindet den Komfort einer modernen Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Reihenhauses. Mit ca. 109,50 m² Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Ebenen bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Familien mit bis zu drei Kindern oder für alle, die gerne viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten genießen.

Besonders hervorzuheben sind die vier separaten Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone schafft ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden.

#### Ausstattung & Highlights:

- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- ca. 109,50 m² Wohnfläche
- 2 sonnige Balkone mit schöner Ausrichtung
- Eigenem Tiefgaragenplatz
- praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- moderne Kleinwohnanlage mit familiärem Charakter

#### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Fußach, einer attraktiven Gemeinde am Bodensee. Rundherum überzeugt die Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Straßennetz ist optimal – ideal für Pendler, die in Richtung Bregenz, Dornbirn oder in die Schweiz unterwegs sind.

#### Besonderheit:

Die Kombination aus viel Wohnraum, cleverer Raumaufteilung, zwei Balkonen und dem Tiefgaragenplatz macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot am Markt. Der Kaufpreis von nur € 489.000,- bietet dabei ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kaufpreis für Tiefgaragenplatz: € 20.000,-

#### Fazit:

Ob als Familienwohnung oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten – diese Immobilie vereint Komfort, Lage und Preis auf ideale Weise.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 440,03 (inkl. € 115,03 Reparaturfonds) Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 169.953,61 Energieausweis (HWB-Wert) = 44 kWh/m²a (B) | (fGEE) = B 0,98



Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmer, WC,
Stellplatz Tiefgarage:	Ja
Stellplatz Tiefgarage Kaufpreis:	€ 20.000,-
Betriebskosten monatlich:	440,03
Wohnfläche:	109,5 m²
Balkon/Terrasse:	16,36 m²
Kellerfläche:	5,16 m²
Zimmer:	5
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl der Balkone:	2
Baujahr:	2003
HWB-Wert:	44.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	В
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 489.000,-- zzgl. Nebenkosten

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.





## Grundriss 1/2



Grundriss ohne Maßstab! www.domig-immo.eu



### Grundriss 2/2

Wohnfläche DG: ca. 56,00 m²

Gesamtwohnfläche 1.OG+DG: ca. 109,50 m²



Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu



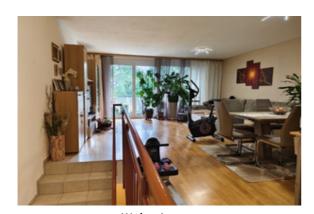
# Bildergalerie 1/3



Balkon



Wohnen | Essen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Kochen | Essen



# Bildergalerie 2/3



Zimmer



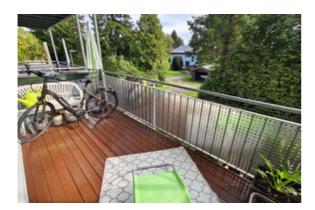
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Balkon



Aussicht



# Bildergalerie 3/3



Badezimmer



Badezimmer



Gang



Eingang



Außenansicht



Außenansicht



Lageplan 1/3





## Lageplan 2/3





Lageplan 3/3





### Anfahrtsskizze



Office Dornbirn: Moosmahdstr. 42 A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien Zentrale

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich T: +43 5572 401023 office@domig-immo.at



Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5 6858 Bildstein Österreich M: 004366475052951 andreas.k@domig-immo.eu

www.domig-immo.eu