

Stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung in Ludesch mit moderner Ausstattung & sonniger Ruhelage



Standort: 6713 Ludesch - Objektnummer: 1712

Lage:

sonnig
ruhig
Zentrumsnah
sehr gute Infrastruktur
gute Verkehrsanbindung

Sonstiges:

Großzügiges Wohnen mit viel Freiraum und hoher Lebensqualität. Diese Wohnung vereint modernes Ambiente, durchdachte Raumaufteilung und einen weitläufigen Außenbereich zu einem harmonischen Gesamtbild.

Stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung in Ludesch mit moderner Ausstattung & sonniger Ruhelage

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 92,75 m² besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein stilvolles, harmonisches Wohnambiente. Drei großzügig geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familie, Gäste oder ein komfortables Homeoffice.

Der offen konzipierte Koch-, Ess- und Wohnbereich bildet das elegante Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden ebenso wie für entspannte Rückzugszeiten.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche. Die geschmackvoll integrierte Lösung für Waschmaschine und Trockner verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Abstellraum sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot auf praktische Weise.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, betrieben über Fernwärme. Ein besonderes Highlight stellt die weitläufige Terrasse mit 18,87 m² dar, die fließend in den großzügigen Garten mit 185 m² übergeht – ein idealer Ort für Erholung und entspannte Stunden im Freien.

Ein Auto-Unterstellplatz sowie ein geräumiges Kellerabteil mit 9,62 m² vervollständigen dieses attraktive Gesamtpaket. Die ruhige, sonnige Lage unterstreicht den besonderen Wohnwert und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für höchste Ansprüche an Qualität und Lebenskomfort.

Betriebskosten monatlich: ca. € 474,00 (inkl. € 127,00 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 41.193,23

Energieausweis (HWB-Wert) = 28 kWh/m²a (B) | (fGEE) = A+ 0,68

FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Erdgeschosswohnung
Einrichtung:	Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmer, WC, fix verbautes Inventar, Rest nach Vereinbarung
Stellplätze:	PKW Unterstellplatz
Reparaturfond Stand:	ca. € 41.193,23 (Stand 31.12.2024)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 474,00 (inkl. € 127,00 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	92,75 m ²
Terrassenfläche:	18,87 m ²
Gartenfläche:	185,02 m ²
Kellerfläche:	9,62 m ²
Widmung:	BM Baumischgebiet
Zimmer:	4
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Baujahr:	2018
HWB-Wert:	28.00 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Fernwärme
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Personenaufzug

Kaufpreis: € 579.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 92,75m²



Grundriss ohne Maßstab!

Bildergalerie 1/6



Terrasse | Garten



Außenansicht | Garten



Kochen | Essen | Wohnen



Essen | Wohnen



Essen Wohnen



Kochen

Bildergalerie 2/6



Kochen



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/6



Bad



Bad



Bad



WC



Gang



Eingang | Garderobe

Bildergalerie 4/6



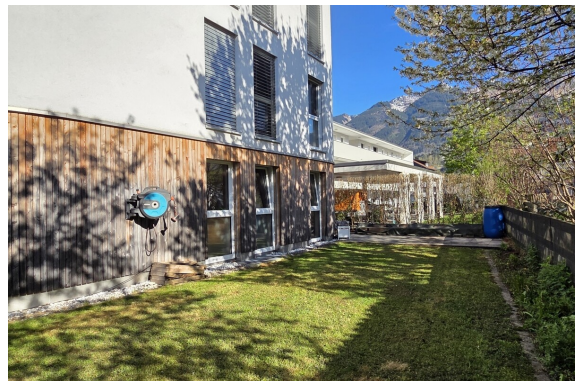
Gang



Garten



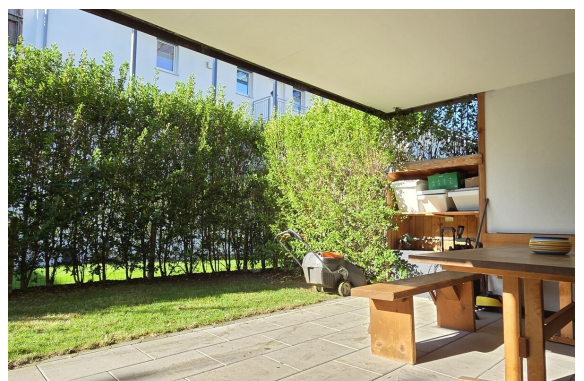
Garten



Garten



Terrasse | Garten



Terrasse

Bildergalerie 5/6



Abstellraum



Keller



Kellerabteil



Trockenraum



Unterstellplatz



Unterstellplatz

Bildergalerie 6/6



Eingang



Ansicht



Anischt



Ansicht

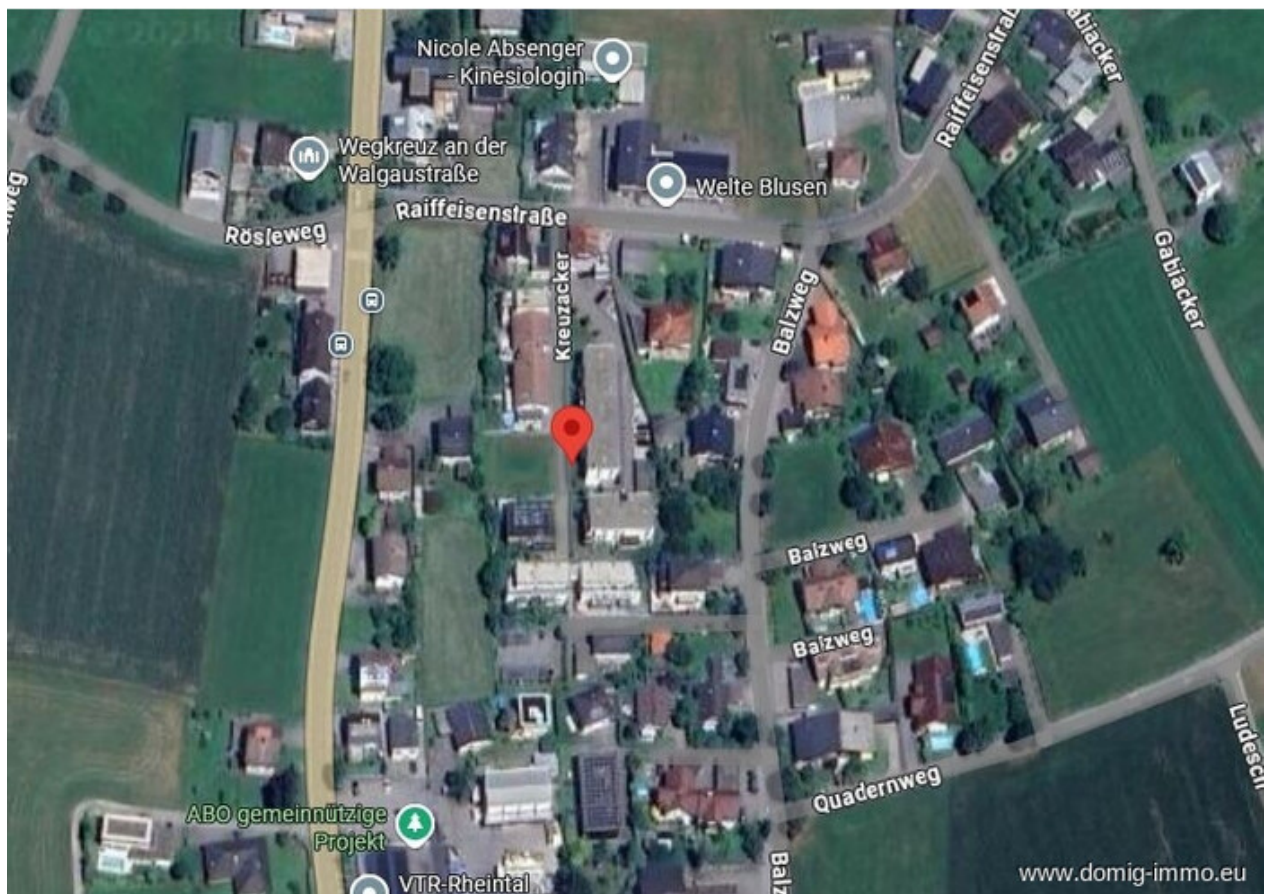


Gemeinschaftsgarten

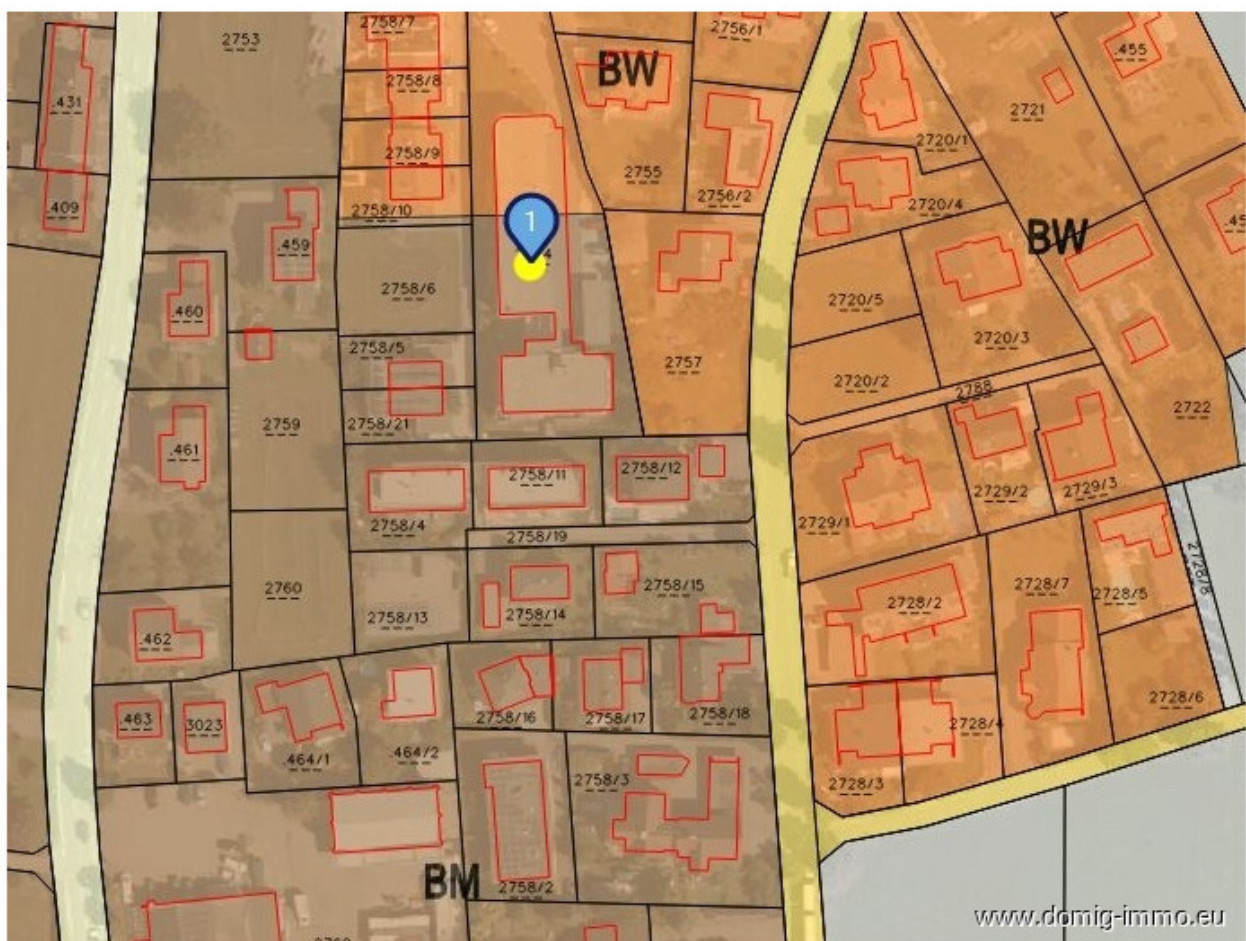


Außenansicht

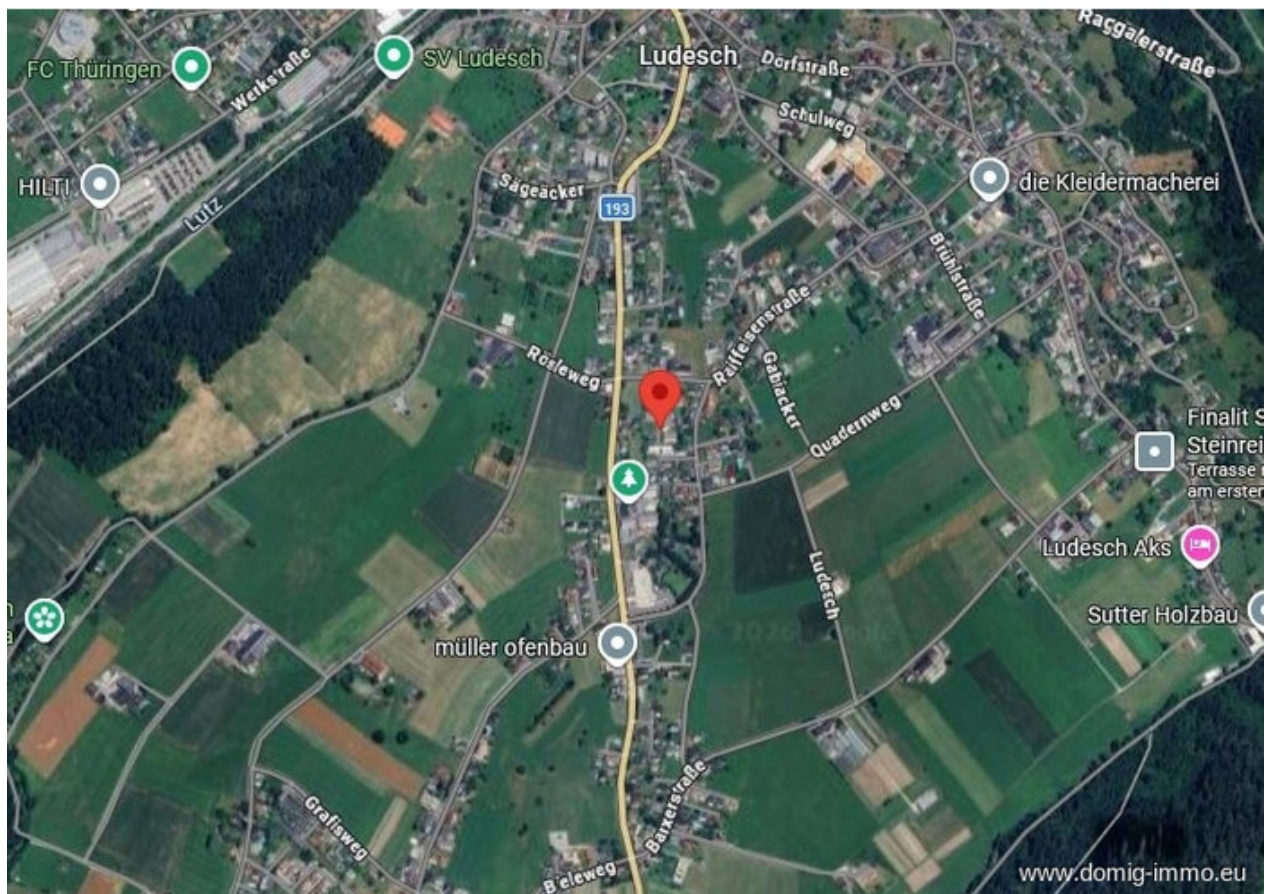
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahnstr. 42
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien
Zentrale

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



Andreas Domig
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu