Wohnen im Rheindelta – Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objekt: 1672 • Hirschenweg 8a • 6972 Fußach

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

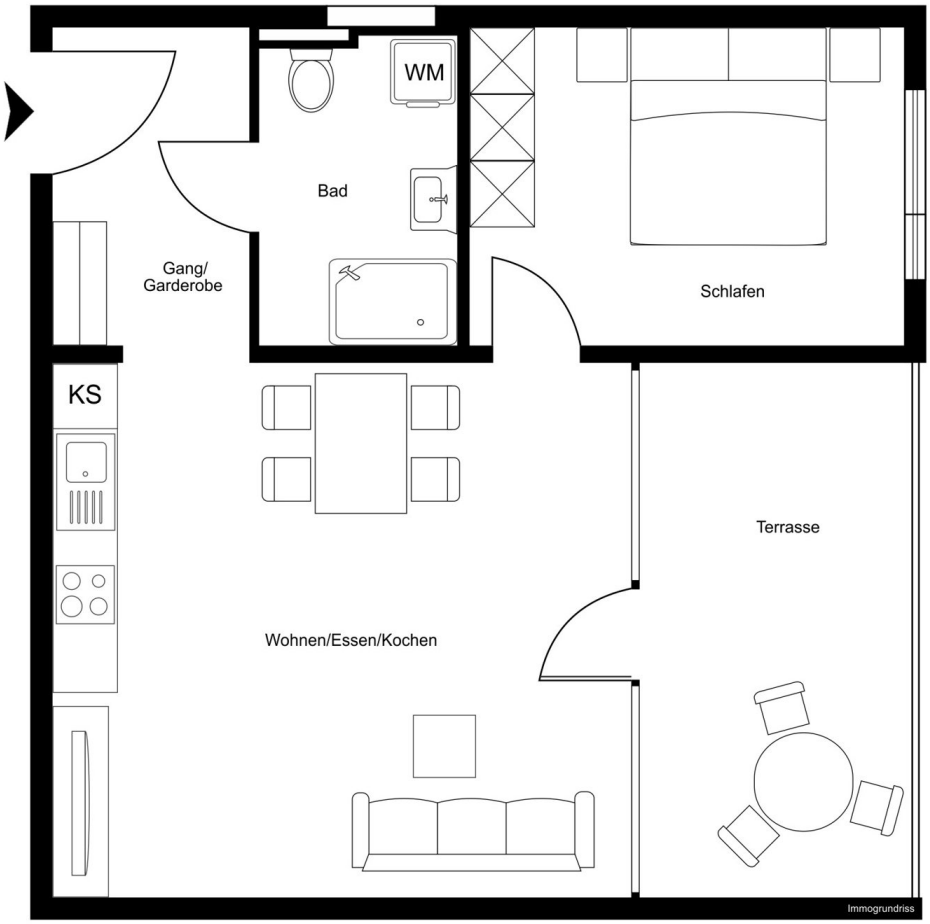
ObjektNr.	1672
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Topnummer	Top C08
Wohnfläche	48,61 m^2
Kellerfläche	5,42 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	11,96 m^2
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Pellets, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung, Holz-Pelletheizung
Lift	Personenaufzug
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	2022
HWB	27 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	186,88€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	360.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen

Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Lage im Vorarlberger Rheindelta zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Region und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Der Bodensee, das Naturschutzgebiet Rheindelta sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Auch die Gemeinden Hard und Höchst sowie die Grenzübergänge in die Schweiz sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler eine ausgezeichnete Wahl darstellt.

Beschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit rund 48 m^2 Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage in Fußach und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen und wird durch die gemütliche Loggia ideal ergänzt, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Schlafzimmer sowie das modern ausgestattete Badezimmer runden das stimmige Raumkonzept ab.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, 3-fach-Isolierverglasung, elektrischer Außenbeschattung und Echtholzparkett, wodurch ein angenehmes Wohnklima und hoher Wohnkomfort gewährleistet werden. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

Wohn-, Esszimmer und Küche

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

Badezimmer

Vorraum

Balkon

Balkon

Balkon

Eingang

Luftansicht

Luftansicht

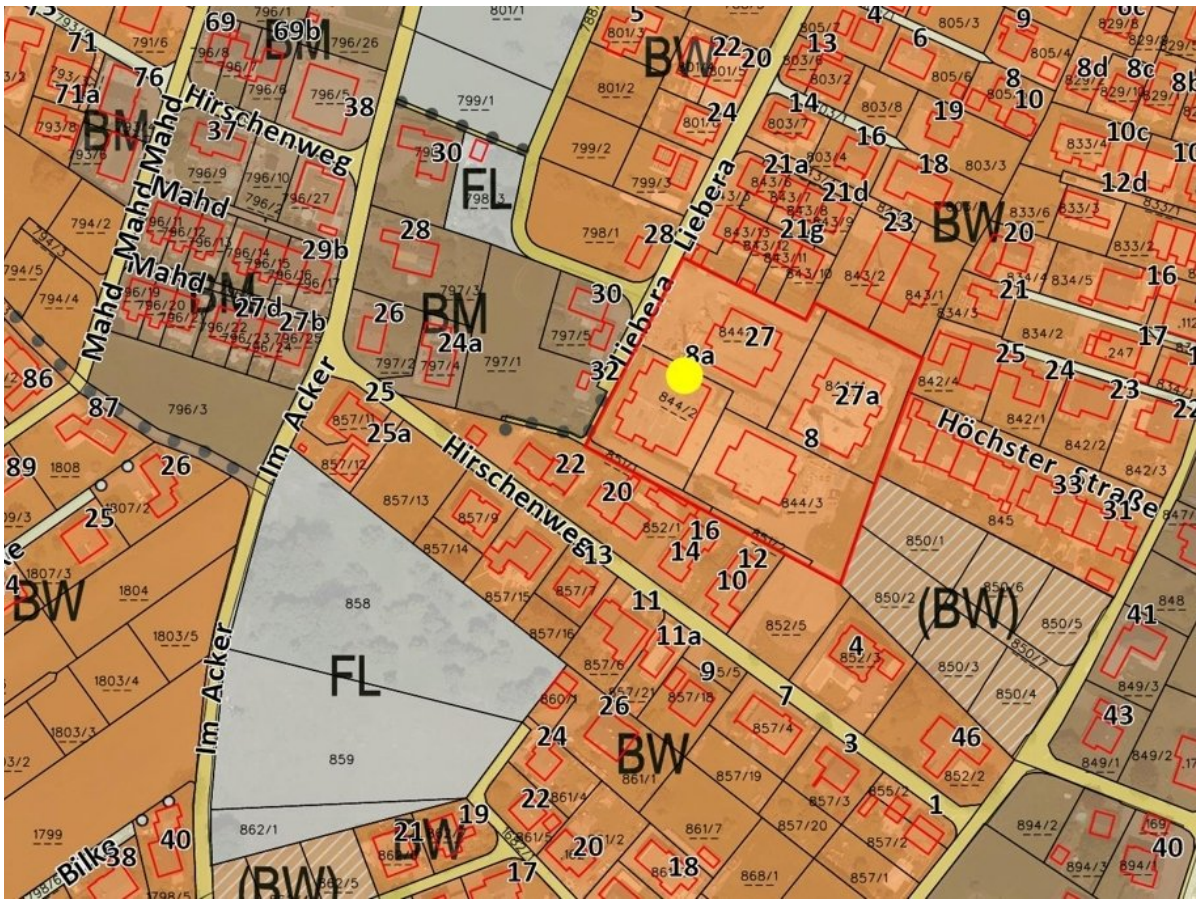
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

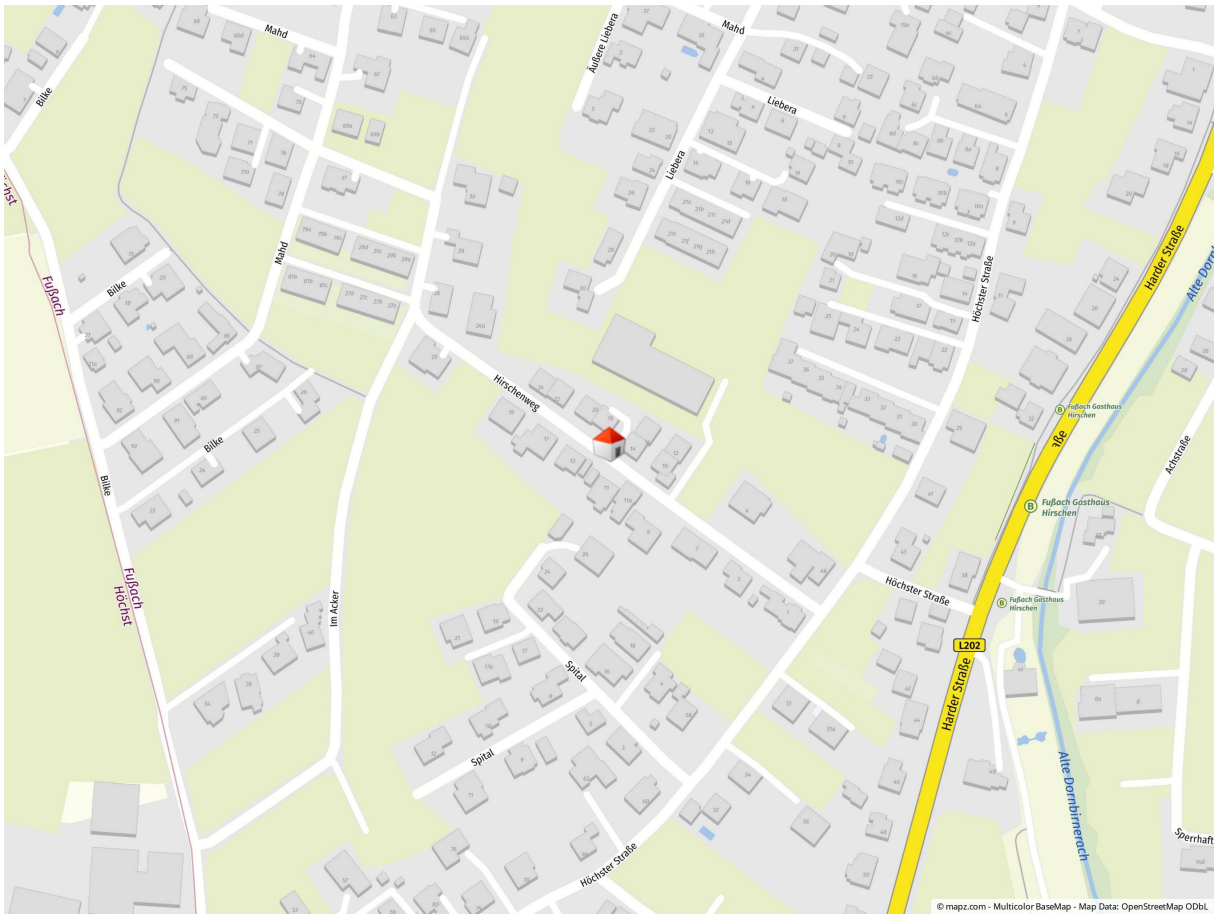
Lufansicht

Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,49 km
Dist. Volksschule (km)	0,96 km
Dist. Mittelschule (km)	2,09 km
Dist. Autobahn (km)	2,08 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,71 km
Dist. Bahnhof (km)	2,45 km
Dist. Bus(km)	1,79 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.