Attraktive Wohnung mit Reihenhauscharakter – großzügiges Wohnzimmer, Terrasse & Balkon

Objekt: 1690 • Fliederweg 9a • 6922 Wolfurt

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

Eckdaten im Überblick

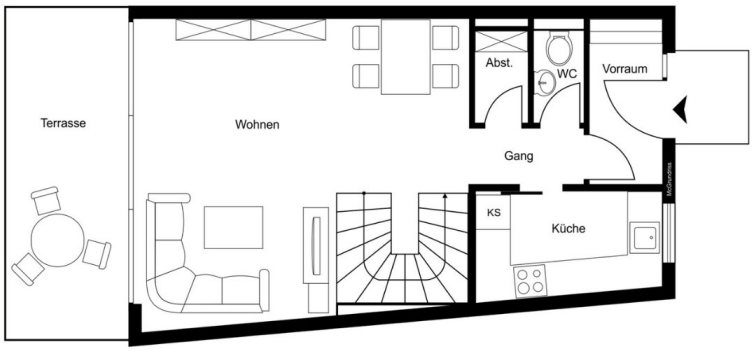
ObjektNr.	1690
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W5
Wohnfläche	85,18 m^2
Kellerfläche	15,36 m^2
Gartenfläche	18,58 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	13,84 m^2
Anzahl Terrassen	2
Parkmöglichkeit	2 Tiefgaragenstellplätze
Heizungsart	Fernwärme
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Bad	Dusche und Wanne
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1997
HWB	111 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	D
Betriebskosten	455,62€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	480.000,00 €

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

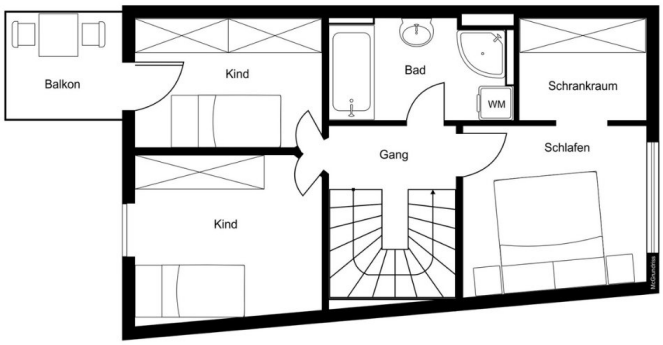
Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG

Grundriss ohne Maßstab

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in Wolfurt, einer beliebten Marktgemeinde im Vorarlberger Rheintal. Die Lage zeichnet sich durch die Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte aus. Wolfurt liegt zwischen Bregenz und Dornbirn und bietet damit kurze Wege zu wichtigen Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitzentren der Region.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene A14 sind sowohl Bregenz als auch Dornbirn und weitere Orte des Rheintals schnell erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Umgebung gut erschlossen; mehrere Buslinien verbinden Wolfurt regelmäßig mit Bregenz und Dornbirn.

Gleichzeitig bietet Wolfurt ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Gemeinde ist gut in das Vorarlberger Radwegenetz eingebunden, wodurch sich viele Ziele in der Umgebung auch bequem mit dem Fahrrad erreichen lassen. Insgesamt überzeugt die Lage des Reihenhauses somit durch die gelungene Verbindung von Wohnen in einer ruhigen Gemeinde, guter Infrastruktur und der Nähe zu den wichtigen Zentren des Vorarlberger Rheintals.

Beschreibung

Dieses attraktive Reihenhaus bietet ein gemütliches und zugleich großzügiges Zuhause mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die angenehme Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für Paare oder Familien und bietet vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder für Gäste.

Besonders hervorzuheben ist das schön große Wohnzimmer, das viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Durch die angenehme Größe entsteht ein einladender Mittelpunkt des Hauses, an dem sich Familie und Freunde gerne aufhalten.

Die Küche befindet sich separat in einem eigenen Raum und ist dadurch klar vom Wohnbereich getrennt. So bleibt der Wohnraum angenehm ruhig und aufgeräumt, während die Küche ihren eigenen funktionalen Bereich bildet.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die Terrasse und der Balkon. Die Terrasse bietet einen schönen Platz zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder gemütliche Stunden an warmen Tagen. Der Balkon schafft weiteren Freiraum und lädt dazu ein, die frische Luft und die Umgebung zu genießen.

Wohn- und Esszimmer

Esszimmer

Wohnzimmer

Wohn- und Esszimmer

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

2. Kinderzimmer

2. Kinderzimmer

Flur

Flur

Ankleidezimmer

Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer

Abstellkammer

WC

Balkon

Terrasse

Terrasse

Terrasse

Luftansicht

Luftansicht

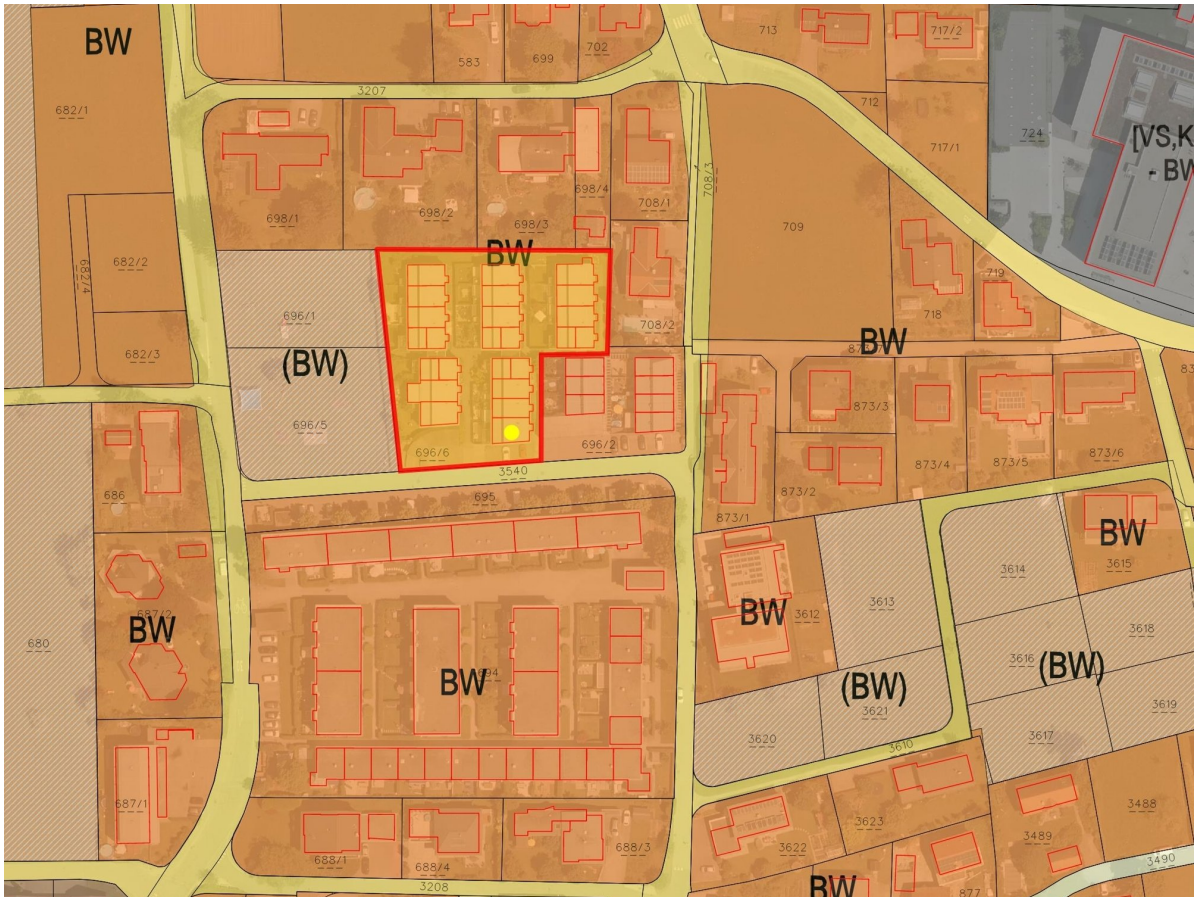
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

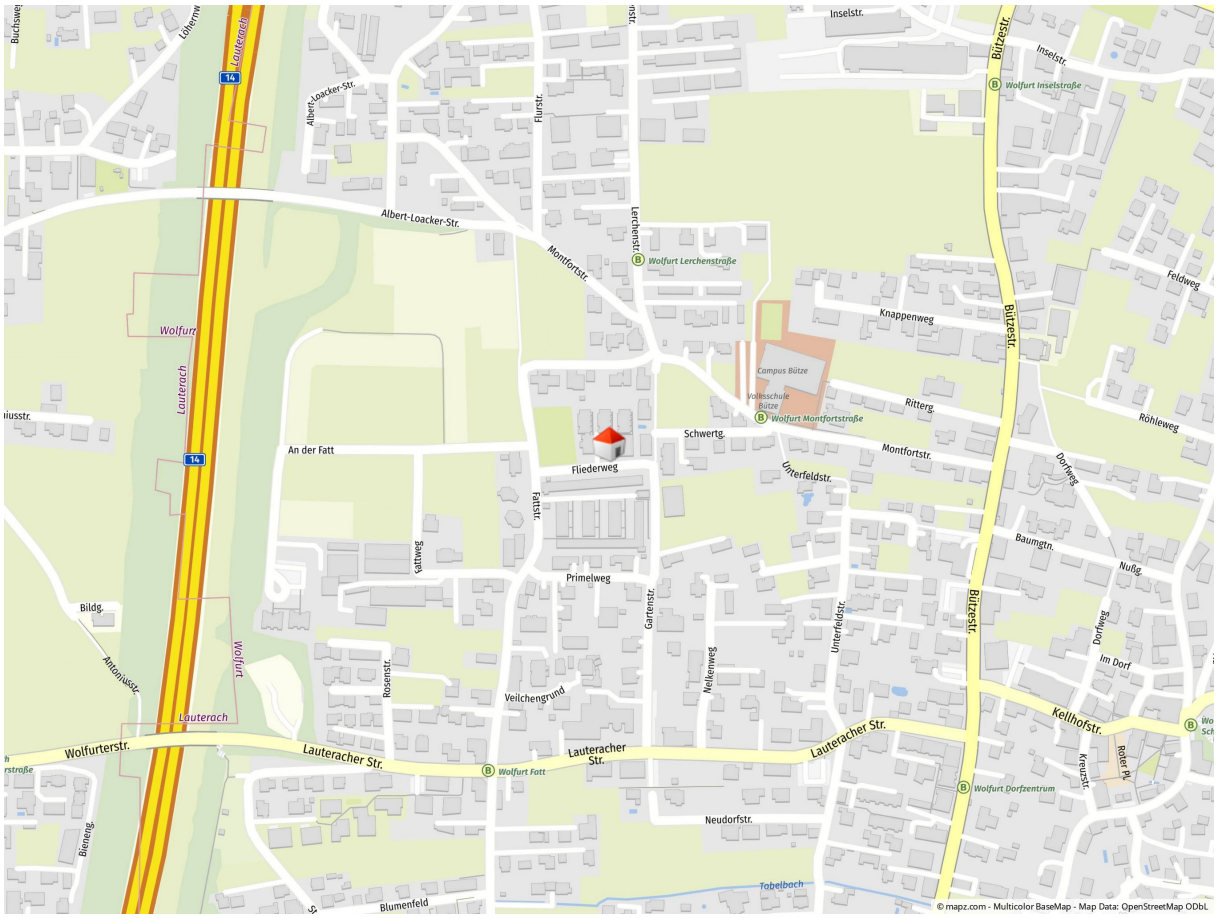
Luftansicht

Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,3 km
Dist. Volksschule (km)	0,4 km
Dist. Mittelschule (km)	0,9 km
Dist. Autobahn (km)	0,7 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,8 km
Dist. Bus(km)	0,3 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.