Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objekt: 1712 • Höchsterstraße 10a • 6972 Fußach



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

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1712
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W11
Wohnfläche	75,73 m^2
Kellerfläche	10,00 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	12,05 m^2
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1996
HWB	93 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	264,00€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	298.000,00€ zzgl. Tiefgaragenstellplatz

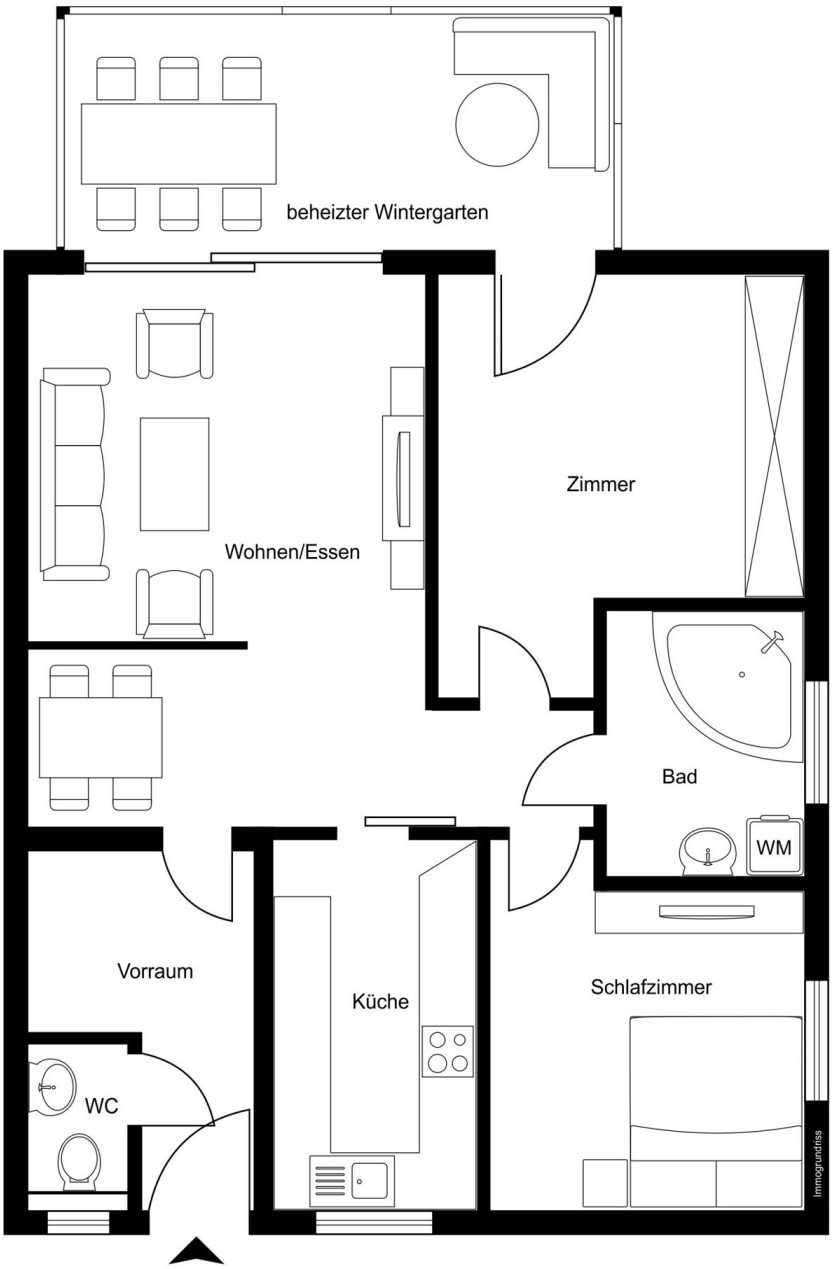
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung ist in einer beliebten Wohngegend am südlichen Ufer des Bodensees. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Umgebung aus. Fußach liegt im sogenannten Rheindelta und bietet eine naturnahe Wohnqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, insbesondere am Bodensee.

Die Höchsterstraße ist eine etablierte Wohnstraße innerhalb der Gemeinde und verbindet verschiedene Ortsteile miteinander. Sie liegt in einem flachen, gut erschlossenen Gebiet mit überwiegend Wohnbebauung.

In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Diese sind meist in kurzer Distanz erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler macht.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Schweizer Grenze sowie die gute Verkehrsanbindung in Richtung Bregenz und das Rheintal. Gleichzeitig bietet die Umgebung durch ihre Nähe zum Bodensee und zu Naherholungsgebieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Beschreibung

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung in Fußach überzeugt auf den ersten Blick mit ihrem besonderen Charme, einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das sofort begeistert. Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Helle Räume, eine optimale Aufteilung sowie großzügige Fensterflächen sorgen für ein freundliches und einladendes Ambiente, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Wintergarten, der den Wohnraum auf elegante Weise erweitert. Ob als lichtdurchfluteter Essbereich, gemütliche Leseecke oder stilvoller Rückzugsort – hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort und ein einzigartiges Raumgefühl.

Die großzügig geschnittene Küche bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Sie wird schnell zum Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche



Küche



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Balkon/Wintergarten



Balkon/Wintergarten



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Toilette



Luftansicht



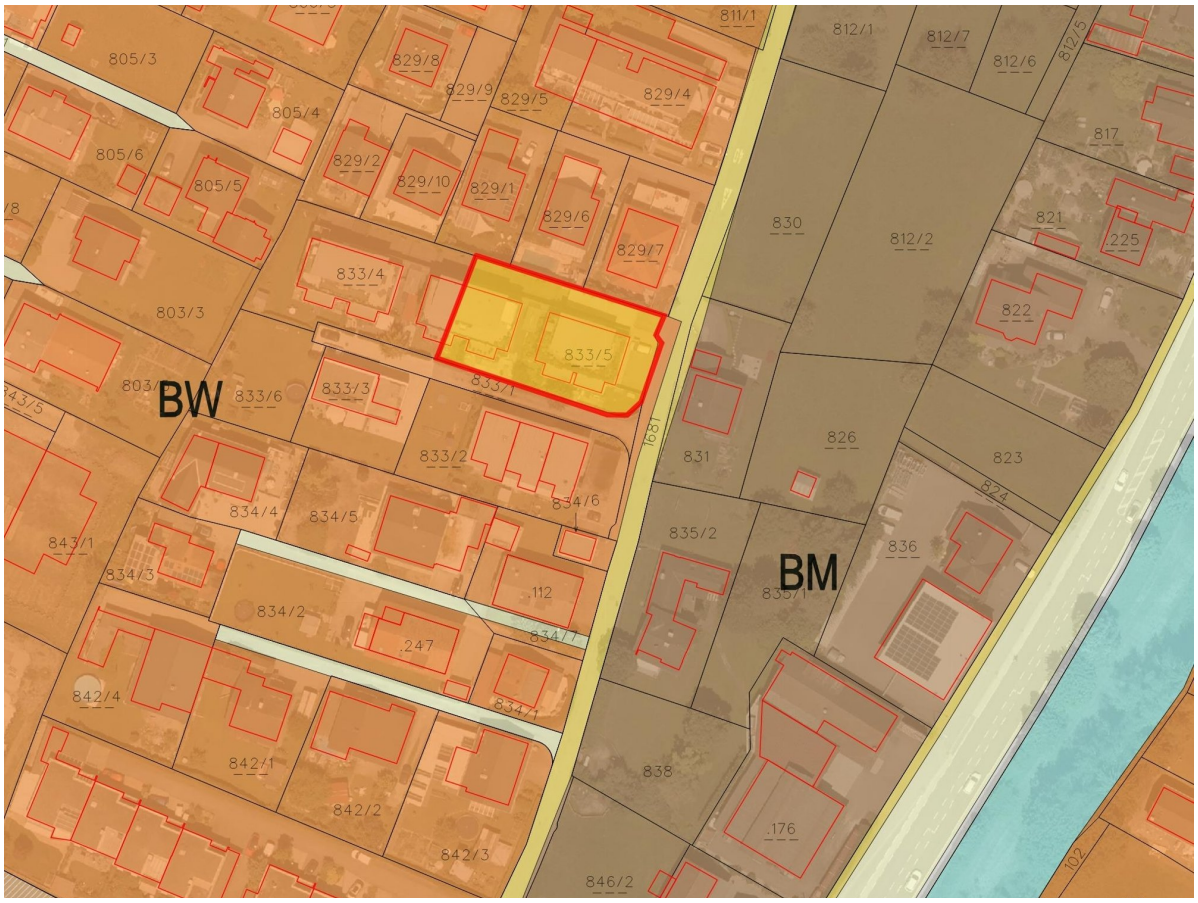
Luftansicht



Luftansicht

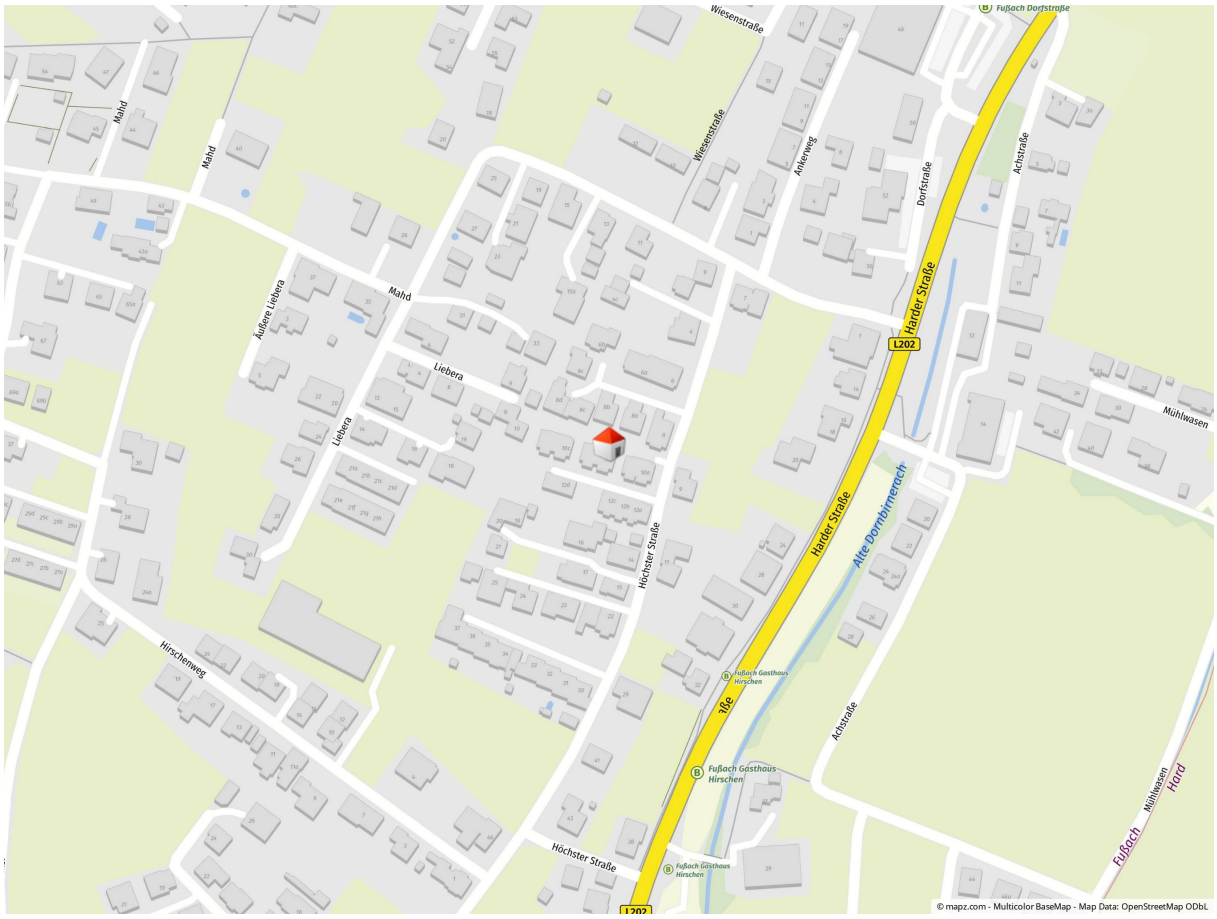


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,28 km
Dist. Volksschule (km)	0,77 km
Dist. Mittelschule (km)	2,32 km
Dist. Autobahn (km)	2,27 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,5 km
Dist. Bahnhof (km)	2,24 km
Dist. Bus(km)	1,99 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.