Großzügiges Wohnkonzept mit flexiblem Nutzungspotenzial

Objekt: 1670 • Lauteracherstraße 1 • 6922 Wolfurt

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

Eckdaten im Überblick

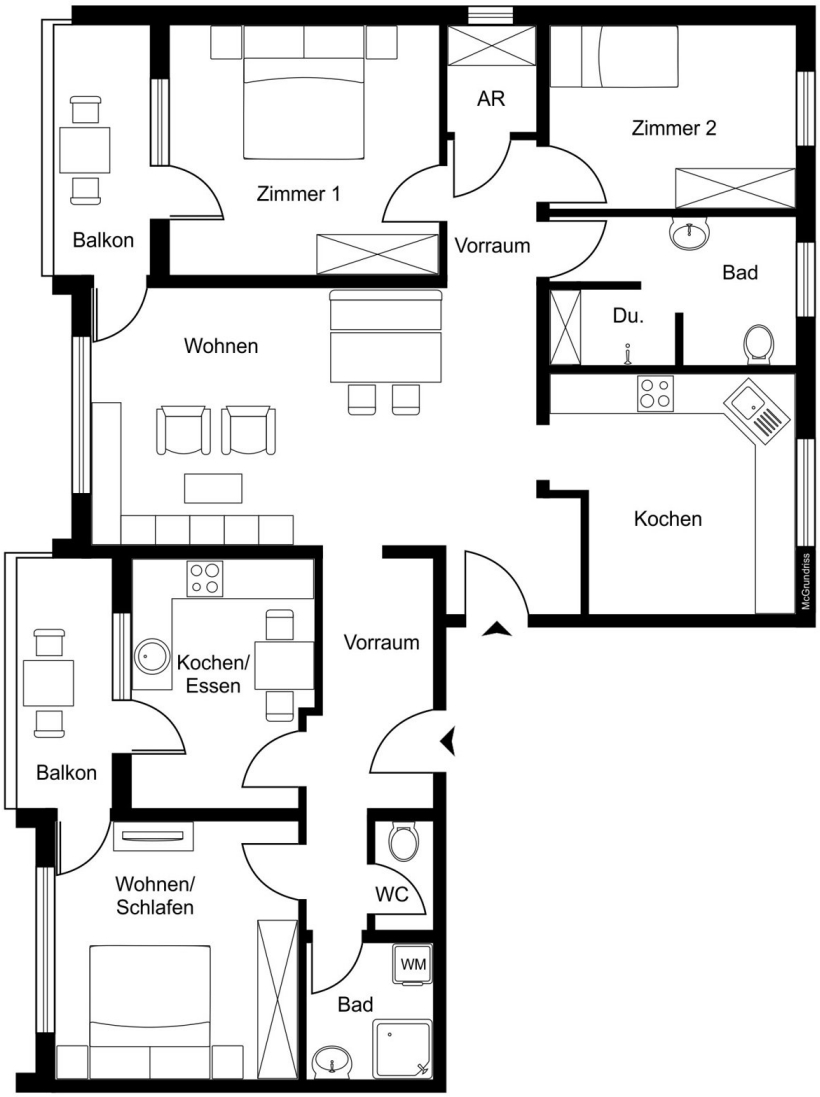
ObjektNr.	1670
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschoss
Tür / Top	Top W11 und W12
Wohnfläche	113,87 m^2
Kellerfläche	6,74 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	10,74 m^2
Anzahl Balkone	2
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Beziehbar	Ende 2026
Baujahr	1972
HWB	107 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	D
Betriebskosten	502,00€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	449.000,00€

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

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage im Vorarlberger Rheintal, im Raum Wolfurt. Das Umfeld überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung, wodurch ein angenehmes und ausgewogenes Wohngefühl entsteht.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar und ermöglichen eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und weitere wichtige Infrastrukturen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte wie Bregenz und Dornbirn schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler und alle, die eine gute regionale und überregionale Anbindung schätzen.

Ergänzt wird die Wohnqualität durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung des Rheintals bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sorgen für einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Beschreibung

Diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 113,87 m^2 überzeugt durch ihr außergewöhnliches Platzangebot, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 5 Zimmern eignet sie sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als attraktive Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre flexible Teilbarkeit. Mit geringem Aufwand lässt sich die Wohnung wieder in zwei eigenständige Wohneinheiten aufteilen – eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung sowie eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, sei es zur Teilvermietung, als Mehrgenerationenlösung oder zur Erzielung attraktiver Mieteinnahmen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Balkone, die zu jeder Tageszeit einen angenehmen Platz im Freien bieten und den Wohnraum harmonisch erweitern. Die großzügigen Räume schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

Ob als langfristiges Zuhause mit viel Platz oder als renditestarke Investition mit Entwicklungspotenzial – diese Immobilie vereint Wohnqualität, Flexibilität und Zukunftssicherheit auf ideale Weise.

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche und Esszimmer

Küche

Schlafzimmer1

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Schlafzimmer 3

Schlafzimmer 4

Schlafzimmer 4

Badezimmer 2

Badezimmer 2

WC

Badezimmer 1

Abstellraum

Vorraum

Flur

Flur

Balkon

Balkon

Balkon

Luftansicht

Luftansicht

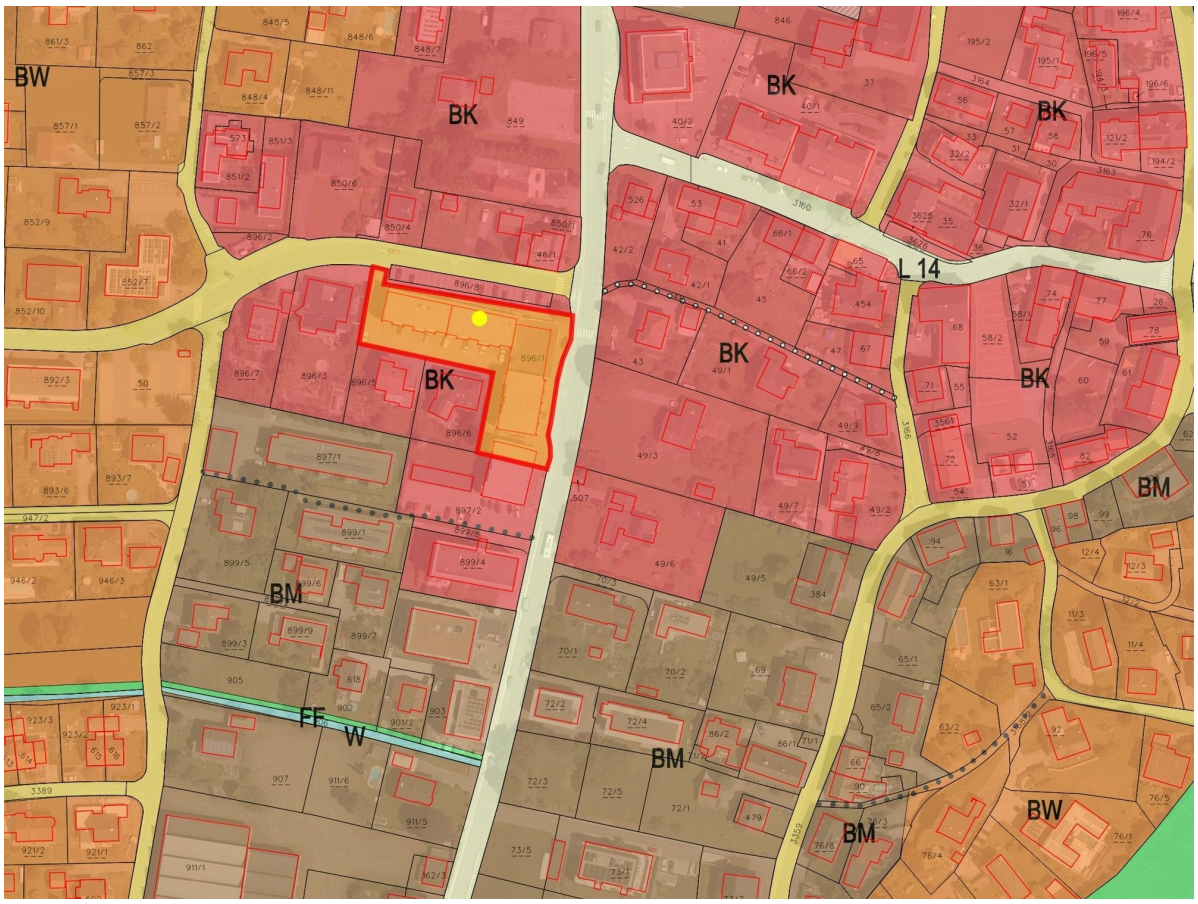
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

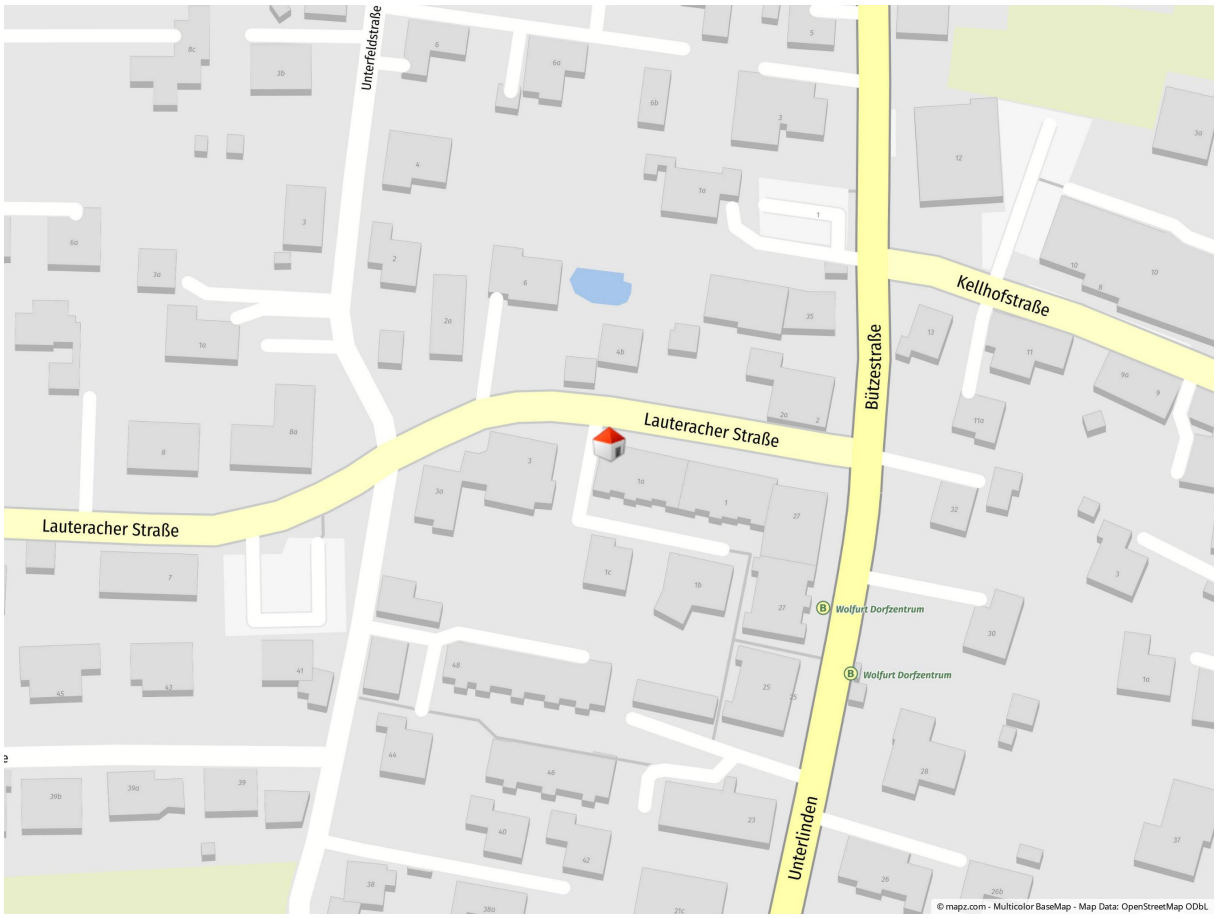
Luftansicht

Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,38 km
Dist. Volksschule (km)	1,27 km
Dist. Mittelschule (km)	6,54 km
Dist. Autobahn (km)	1,02 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	3,26 km
Dist. Bahnhof (km)	1,86 km
Dist. Bus(km)	3,31 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.