

Inserat ID: 198310

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 198000€

Straße:

6972 Fußach

Vorarlberg Österreich

Kontaktinformationen:

Alessandro Lenz

Tel:

al@kmenta-immo.at

Wohnfläche: 70.12m²

Große 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Schön und ruhig gelegen in Bodenseenähe in Fußach

Diese große Altbauwohnung bietet ein attraktives Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen in Bodenseenähe mit solider Bausubstanz und Entwicklungspotenzial verbinden möchten. Das Gebäude stammt aus etwa 1960 und wurde zuletzt im Jahr 2013 saniert. Die Wohnung befindet

sich in einem guten, gebrauchten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnfläche von rund 70,12 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die klassische Raumaufteilung eines Altbaus sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Strukturen. Eine gebrauchte Einbauküche ist vorhanden. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung und lassen sich gut in unterschiedliche Wohnstile integrieren.

Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren. Sie befindet sich im 2. OG ohne Personenaufzug. Ein besonderes Plus ist die überdachte Terrasse mit einer Fläche von rund 6 m², die zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Nähe zum Bodensee verleiht dieser Wohnung einen hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Familienaktivitäten in der Natur. Das vorhandene Potenzial macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, die ihr neues Zuhause langfristig weiterentwickeln möchten.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Fußach ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und einem angenehmen, dörflichen Charakter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Distanz erreichbar, während größere Infrastruktureinrichtungen in den nahegelegenen Gemeinden gut angebunden sind. Der nahe Bodensee, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Natur bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Altbau

Baujahr: ca. 1960

Letzte Sanierung: 2013

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 70,12 m² lt. Nutzwertgutachten

Zustand: gut - gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. ? 384,54 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 78 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,51 (Klasse C) | gültig bis: in Abklärung

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Terrasse: Vorhanden

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: Wohnung ? 198.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Alessandro Lenz
geprüfter Immobilienmakler
Telefon: ?+43 5574 54325-15
E-Mail: al@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtung: nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildinhalte teilweise mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <1.500m Apotheke <500m Krankenhaus <5.500m Klinik <6.000m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <1.500m Höhere Schule
<7.500m Universität <7.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500mPost <500mPolizei <2.500mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <3.500mBahnhof <1.000mFlughafen
<8.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 70.12m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 78m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.51m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 198000€

Nebenkosten: 171.37€

Kontaktinformationen

Vorname: Alessandro

Nachname: Lenz

E-Mail: al@kmenta-immo.at