

## Stilvolle Terrassenwohnung zum Wohlfühlen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Sabrina Prattes  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Langegasse 3a, 6923 Lauterach  
Telefon: 06604797509  
Mobile: -  
E-Mail: sabrina.prattes@gmx.at

### Stilvolle Terrassenwohnung zum Wohlfühlen

*Raumweise regulierbare Fußbodenheizung | großzügige Terrasse | kontrollierte Be- und Entlüftung | gepflegter Allgemeingarten | 2 PKW-Garagen-Stellplätze möglich*

Die Klein-Wohnanlage befindet sich in einer Sackgasse und besteht aus insgesamt 2 Baukörpern. 6 Parteien im Haus 1, dazwischen 4 allgemeine Parkplätze und weiterer Baukörper Haus 2 mit nur 2 Parteien im 1. OG. Nur ein direkter Nachbar.

2 Garagenplätze möglich (davon einer im Kaufpreis inkludiert) und ein gepflegter Allgemeingarten rundum das Gebäude. Spielplatz für Kinder vorhanden.

Die Anlage wurde 2004 in Massivbauweise errichtet. Geheizt wird mit Gas (Gastherme und Boiler der WA vor ein paar Jahren erneuert). Ebenso ist eine Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung installiert.

Die Wohnung selbst verfügt über eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

In der Wohnung wurde in den letzten Jahren bis auf das Bad (außer Waschbecken) alles modernisiert. Die Küche inkl. Küchengeräte wurde 2023 erneuert und eine Kücheninsel (viel Stauraum) mit Marmorsteinplatte und Tresen im Ess- u. Wohnbereich vorhanden. Separater Vorratsraum mit Schiebetür im Küchenbereich.

Parkettböden sind geölt, im Ess- und Wohnbereich sowie in den Schlafzimmern. Im Bad u. Gang sind Fliesen. Auf der großzügigen Terrasse ist ein Tropenholzboden (Ipe) verlegt.

Wohnung mit bester Verkehrsanbindung, Bus, Bahn, Autobahn, dennoch in absoluter Ruhelage. In wenigen Minuten in Bregenz oder Dornbirn bzw. im Naherholungsgebiet im Lauteracher Ried (Jannersee). Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Vertragserrichtungskosten (1,2 % vom Kaufpreis) sind im Kaufpreis inkludiert (Kosten übernimmt der Verkäufer)!

Interesse geweckt? Bitte kontaktieren Sie mich für einen Besichtigungstermin.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Langegasse 3a		
<b>Anzeigen ID</b>	246172		
<b>Wohnfläche</b>	93.48 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Anzahl Stockwerke</b>	1
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2004	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	31,42 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,47 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	02/2025
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	45 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,70 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

Kaufpreis € 540.000