

## Moderne 4-Zimmer Garten-Wohnung in ruhiger Lage in Meiningen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Daniel Erlacher  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Wiesenstrasse 8b, 6812 Meiningen  
E-Mail: daniel.erlacher@hotmail.com

Privatverkauf. Zum Verkauf steht eine der beiden Gartenwohnungen in einer kleinen, ruhigen Wohnanlage mit nur sieben Parteien. Die 2020 errichtete Wohnanlage bietet durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur eine hohe Lebensqualität.

Diese moderne Gartenwohnung verfügt über eine großzügige 30 m<sup>2</sup> Terrasse mit direktem Zugang zu einem privaten 84 m<sup>2</sup> Garten. Hochwertige Ausstattung, wie Parkettböden, Fußbodenheizung und motorisierte Jalousien, runden das Angebot ab.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Eingangsbereich**, mit Platz für eine Garderobe
- **Abstellraum Innen**, mit Platz für Lebensmittel und Sonstiges
- **Elternschlafzimmer** mit Zugang zur Terrasse
- **Zwei Kinderzimmer**, ebenfalls mit direktem Terrassenzugang
- **Wohn-/Esszimmer** mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Terrasse
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche mit Unterputz Armaturen und Badewanne
- **Separates WC**

### Highlights der Wohnung:

- **Terrasse:** Alle Zimmer haben einen direkten Zugang zur großzügigen 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die in den privaten Garten (84 m<sup>2</sup>) übergeht.
- **Abstellraum:** Der 6 m<sup>2</sup> große Abstellraum ist über die Terrasse erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

- **Fußbodenheizung** und **Parkettboden** in allen Zimmern, geflieste Böden im Bad und WC.
- **Hochwertige Insektenschutzgitter** an allen Terrassentüren, damit Sie ungestört lüften können.
- **Motorisierte Jalousien** sorgen für Komfort und Sicherheit.
- **Geräuschdämmung:** In den drei Schlafzimmern sind spezielle „Planeten“ zur Geräuschdämmung eingebaut.
- **Türen:** Alle Türen sind 220 cm hoch und vermitteln ein modernes, großzügiges Wohngefühl.
- **Einbauküche im Landhausstil** von der Küchenwerkstatt Götzis. Mit Bora Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Miele Geschirrspüler und weiteren hochwertigen Geräten.

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in Meiningen, in unmittelbarer Nähe zur schweizerischen Grenze. Ideal für Grenzgänger: in nur 2 Minuten sind Sie mit dem Auto auf der Schweizer Autobahn. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Arzt, Bank, Kindergarten) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet Rhein und die Badeseen Paspels („Baggerlöcher“) bieten Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Meiningen, Wiesenstrasse 8b		
<b>Anzeigen ID</b>	251230		
<b>Wohnfläche</b>	88.43 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	1
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2020	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	30,44 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	83,99 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Herbst 2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	40,4 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,72 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A		
<b>Parkplatz:</b>	Carport		

Kaufpreis	€ 530.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 18.000
Erklärung Kosten	Betriebskosten 252,79 € Reparaturrücklage 156,8 € Nebenkosten: 3.5% Grunderwerbsteuer 1.1% Grundbucheintragung Vertragserrichtungskosten (ca. 1,2 %) PROVISIONSFREI