

**3 Zimmer-Wohnung | Neuwertig | Fußbodenheizung |  
76 qm**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Immo-Agentur Maier GmbH  
Kontakt: Anselm Wohlgenannt  
Adresse  
(Straße, Im Buch 6  
Hausnummer, 6840 Gotzis  
PLZ):  
Telefon: +43 5523 90533  
Mobile: 0043 664 2051420  
E-Mail: [anselm@immo-agentur.com](mailto:anselm@immo-agentur.com)

**3 Zimmer-Wohnung | Neuwertig | Fußbodenheizung | 76 qm**

Diese helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich für ein komfortables und glückliches Zusammenleben wünschen. Mit einer Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort und eine gemütliche Atmosphäre vereint. Die Immobilie wurde erst im November 2019 erstmals bezogen und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand – bereit für Ihren sofortigen Einzug.

Eines der Highlights dieser Wohnung ist der großzügige, 18 m<sup>2</sup> große, westseitig ausgerichtete Balkon. Hier können Sie den Tag mit einem herrlichen Blick auf den Sonnenuntergang ausklingen lassen, während Ihre Kinder auf dem sicheren Spielplatz direkt vor der Haustür toben. Dank der ruhigen und familienfreundlichen Umgebung bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Die moderne Ausstattung der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort. Alle Fenster sind mit praktischen Fliegengittern ausgestattet und verfügen über elektrische Rollläden, die nicht nur für Schutz, sondern auch für erholsame Nächte sorgen. Die Fußbodenheizung verteilt eine angenehme, gleichmäßige Wärme in allen Räumen und schafft so das perfekte Raumklima für gemütliche Winterabende.

Für Ihre Bequemlichkeit steht Ihnen ein Tiefgaragenplatz direkt neben dem Eingang zur Verfügung, nur wenige Schritte vom Aufzug entfernt. Zusätzlich bietet die Wohnung ein eigenes Kellerabteil sowie Gemeinschaftsräume wie einen Fahrradraum und einen Waschraum im Keller, die Ihnen weiteren praktischen Stauraum und Funktionalität bieten.

Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein. Der Engel-Kreisverkehr und die A14 sind in wenigen Minuten erreichbar, was diese Immobilie ideal für Berufspendler macht. Die Schweizer Grenze ist ebenfalls nah, was die Wohnung auch für grenznahe Arbeitnehmer besonders attraktiv macht. Zudem befinden sich das Rheinvorderland und der Alte Rhein ganz in der Nähe – perfekte Ausflugsziele für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Wochenendausflüge in die Natur. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, sodass Sie alles Notwendige schnell zur Hand haben. Eine neu angelegte Fahrradstraße führt Sie bequem direkt ins Zentrum.

Trotz der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Lage betragen die monatlichen Betriebskosten für eine vierköpfige Familie nur 264 €, inklusive Reparaturfonds und Tiefgarage.

Ein weiteres Highlight: Die Wohnung ist bereits mit einer maßgeschneiderten, hochwertigen Küche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Auch andere, speziell angefertigte Möbel können nach Absprache übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen und sich sofort wie zu Hause fühlen können.

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Familien, die modernes Wohnen in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage suchen. Mit ihrer Kombination aus Wohnkomfort, Familienfreundlichkeit und einer attraktiven Finanzierungsoption bietet sie alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können.

Haben Sie Interesse an einer Besichtigung? Dann zögern Sie nicht und nehmen Sie direkt Kontakt mit mir auf – ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen!

Zusammenfassung der Highlights:

Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>

Überdachte Terrasse: ca. 18 m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer

Fußbodenheizung

Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit bodentiefen Fenstern/Schiebetür

Modernes Badezimmer mit Dusche

Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Diese Wohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – ideal für all jene, die eine hochwertige und gemütliche Wohnung suchen, in der sie sich rundum wohlfühlen können.

Es besteht die Möglichkeit eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 84.000,00 von den Verkäufern zu übernehmen.

Zusätzliche Kosten:

Tiefgaragenstellplatz: 25.000,00 €

Einmalkosten:

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau  
**Anzeigen ID** 261742

<b>Wohnfläche</b>	76 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2018
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	18,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Externe ID</b>	Agentur_3639
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 395.000