



zur Anzeige

Ihr Traum vom Wohnen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Lauterach



Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro
Kontakt: Ralph Moser
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20, 6890 Lustenau
Telefon: +43 5577 / 83 111
Mobile: +43 664 924 26 75
E-Mail: ralph.moser@realbuerohagen.at

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Lauterach – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Diese attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Lauterach und bietet auf ca. 73,90 m² modernen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die ideale Südwest-Ausrichtung der Wohnung, die nicht nur für viel Tageslicht sorgt, sondern auch eine großzügige Terrasse und einen gepflegten Gartenbereich umfasst, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Wohnraum und Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Sie betreten die Wohnung und gelangen über einen Eingangsbereich mit Garderobe in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit einer offenen, modernen Einbauküche ausgestattet ist. Durch die große Fensterfront genießen Sie einen tollen Blick auf die eigene Terrasse und den Garten sowie die umliegende Natur.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel. Ein ideales Zuhause für Paare oder Familien.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine begehbare Dusche sowie maßgefertigte Tischlereinbaumöbel, die viel Stauraum bieten. Der integrierte Radio sorgt für eine entspannende Atmosphäre, während Sie in der Badewanne relaxen.

Highlights der Wohnung:

- Terrasse und Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche, Wohnzimmerschrank, Schlafzimmerschrank, vom Tischler
- Zwei Schlafzimmer mit ausreichend Platz
- Badezimmer mit maßgefertigten Möbeln und Fenster

- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zwei Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteil

Heizung und Energie:

Die Wohnung wird durch eine umweltfreundliche Wärmepumpe (neu seit Dezember 2023) beheizt, die auch eine Kühlfunktion über die Fußbodenheizung bietet. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, was den Energieverbrauch optimiert.

Lage und Umgebung:

Die Wohnanlage „Adelina“ wurde im Jahr 2015/16 errichtet und zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Jannersee und bietet direkten Zugang zum Landesradweg – perfekt für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Laufen oder Radfahren. Der nahegelegene Kindergarten ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Städte Bregenz und Dornbirn sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Für Besucher stehen 6 Stellplätze zur Verfügung, zusätzlich gibt es in der Umgebung weitere öffentliche Parkmöglichkeiten.

Nach Rücksprache kann die Wohnbauförderung des Verkäufers übernommen werden

Kaufpreis: € 497.000,00

Aktuelle Betriebskosten inkl. Rücklagefonds: € 284,00 monatlich

Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Ralph Moser (Tel. 05577/83 111-20) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Lerchenauerstrasse 54		
Anzeigen ID	261884		
Wohnfläche	73 m ²	Zimmer	3
Baujahr	2015	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Garten	119,68 m ²

Keller	6,98 m ²	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Fußbodenheizung	Gesamtanzahl Stellplätze	2
Heizwärmebedarf (HWB)	32.00 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.76 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A
Externe ID	REALBURO_Hagen5725		

Kaufpreis	€ 497.000
Provision	3 % zzgl. 20% USt.