

## Sonnige Dachterrassenwohnung in Kleinwohnanlage in Sulz - PROVISIONSFREI



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Phillip Stadelmann  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Im Gut 1, 6832 Sulz  
Telefon: 06643430006  
Mobile: -  
E-Mail: stadelmann@motel-z.at

Willkommen in Ihrer neuen **provisionsfreien** Traumwohnung in der begehrten Region Sulz! Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich im Gut 1 - Top 6 und bietet Ihnen **91,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und üppigen **57,69 m<sup>2</sup> Dachterasse** - Baujahr 2004. Dieser Wohnraum verbindet hellen Wohnkomfort mit der perfekten Ruhelage.

Sie betreten die Wohnung über ein freundliches hell gefliestes Stiegenhaus und werden sofort von der lichtdurchfluteten Atmosphäre und dem familiären Wohnkonzept begeistert sein. Die Wohnung besteht aus insgesamt **4 Zimmern**, dessen Elternschlafzimmer über einen großen Einbaukleiderkasten verfügt. Die Kinderzimmer wurden je mit einem großen Eckkleiderkasten optimiert, diese können gerne nach Absprache übernommen werden. Zudem ist ein separater versteckter **Abstellraum** - 1,78 m<sup>2</sup> - im Flur eingebaut. Das Badezimmer ist elegant und hell gestaltet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche mit separater Raindance Brause und ein Fenster für natürliches Licht. Die Waschmaschine und der Trockner befinden sich ebenfalls im Badezimmer - wobei auch der Wasch- und Trockenraum im KG von der Allgemeinheit genutzt werden kann. Zur weiteren Möblierung gehören eine voll ausgestattete Küche, die harmonisch in den Wohnbereich integriert ist, und ein gemütlicher Essbereich mit Eckbank, ideal für gesellige Abende. Die Trennwand zwischen Küche und Wohnraum besteht aus Trockenbau und kann auf individuellen Wunsch entfernt werden - dies vergrößert den **Wohn/Essbereich auf 30,67 m<sup>2</sup>**.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die traumhafte **Dachterasse von 57,69 m<sup>2</sup>** mit Sitzplatzüberdachung perfekt für entspannte Stunden im Freien. Sie genießen eine angenehme Südausrichtung, die viele Sonnenstunden verspricht. Die große **elektrische Markise** sorgt für einen kühlen Schatten. Zudem haben wir ein Sonnensegel mit dem entsprechenden Haltesystem fix montiert.

Die Annehmlichkeiten dieser Immobilie umfasst außerdem ein modernes Heizsystem mit Gas, Solaranlage am Dach, und Zentralfußbodenheizung im kompletten Wohnbereich. Für eine pflegeleichte Reinigung ist der wertige Parkettboden optimal. Zudem sind elektrische Jalousien, ein Kabelanschluss und ein Carport selbstredend. Für Besucher stehen genug Freiflächen an der Wohnanlage zur Verfügung. Ostseitig gibt es einen Kinderspielplatz mit Rutsche, Sandkasten und Sitzmöglichkeit auf der Wiese.

Der Wohnort Sulz ist optimal für Familien. Spielgruppe, Kindergarten, Schule, Apotheke und diverse Einkaufsgeschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso ist die direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährt. Der Straßenlärm bleibt durch die perfekte Lage in der Seitenstraße jedoch gänzlich aus.

Als besonderes Ausflugsziel sind die Frutz (Bach) und das nahegelegene Erlebnisbad Frutzau zu Fuß perfekt zu erreichen.

Diese einmalige Dachgeschosswohnung wird im Juni 2025 verfügbar sein. Wenn Sie Interesse an dieser attraktiven Dachgeschosswohnung haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, zögern Sie nicht und kontaktieren uns. Gerne sind wir täglich zwischen 10-20 Uhr telefonisch erreichbar - 0664 343 000 6 - oder senden sie uns eine Mail.

Youtube Link: <https://youtu.be/6v5Ib71yO00>

## KEINE MAKLERGEBÜHR

Mit besten Grüßen

Ramona

Alle Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragung, Vertragserrichtung etc... sind ausgenommen. Für die Richtigkeit des Inhaltes ist der Besitzer verantwortlich.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Sulz, Im Gut 1 Top 6		
<b>Anzeigen ID</b>	262520		
<b>Wohnfläche</b>	91.49 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Etage</b>	Dachgeschoss
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2004
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	57,69 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	10,50 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	1,87 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Juni 2025
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		Carport

---

Kaufpreis € 529.000  
Monatliche Kosten € 380

Erklärung Kosten

Betriebskosten (Hausbetreuung, Allgemeinkosten, Heizung, Wasser, Müll, etc...) inklusive Strom (ca EUR 50,--) und Carportplatz (ca EUR 9,--)