

## Mehr Platz. Mehr Freiheit. Mehr Zuhause. | Großzügiges Wohnen zum fairen Preis in Fußach



Standort: 6972 Fußach - Objektnummer: 1732

### Lage:

sehr gute Infrastruktur  
gute Verkehrsanbindung  
nahe Schweiz

### Sonstiges:

Wo: Fußach, Vorarlberg – zwischen Bodensee-Feeling und Bergblick!  
Was: 5-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen plus TG-Platz und Keller – ideal für Familien mit 2-3 Kindern, jedes Kind hat ein eigenes Zimmer.  
Warum: Weil du hier viel mehr bekommst als du denkst – zum Preis, bei dem man zweimal hinschaut!

---

## Mehr Platz. Mehr Freiheit. Mehr Zuhause. | Großzügiges Wohnen zum fairen Preis in Fußach

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Kleinwohnanlage in Fußach verbindet den Komfort einer modernen Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Reihenhauses. Mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Ebenen bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Familien mit bis zu drei Kindern oder für alle, die gerne viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten genießen.

Besonders hervorzuheben sind die vier separaten Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone schafft ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden.

### Ausstattung & Highlights:

- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 sonnige Balkone mit schöner Ausrichtung
- Eigenem Tiefgaragenplatz
- praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- moderne Kleinwohnanlage mit familiärem Charakter

### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Fußach, einer attraktiven Gemeinde am Bodensee. Rundherum überzeugt die Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Straßennetz ist optimal – ideal für Pendler, die in Richtung Bregenz, Dornbirn oder in die Schweiz unterwegs sind.

### Besonderheit:

Die Kombination aus viel Wohnraum, cleverer Raumaufteilung, zwei Balkonen und dem Tiefgaragenplatz macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot am Markt. Der Kaufpreis von nur € 489.000,- bietet dabei ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kaufpreis für Tiefgaragenplatz: € 20.000,-

### Fazit:

Ob als Familienwohnung oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten – diese Immobilie vereint Komfort, Lage und Preis auf ideale Weise.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 440,03 (inkl. € 115,03 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 169.953,61

Energieausweis (HWB-Wert) = 44 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = B 0,98

---

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Objekt-Art:                      | Etagenwohnung                                  |
| Einrichtung:                     | Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmer, WC |
| Stellplatz Tiefgarage:           | Ja   |
| Stellplatz Tiefgarage Kaufpreis: | € 20.000,-                                     |
| Betriebskosten monatlich:        | ca. € 440,03 (inkl. € 115,03 Reparaturfonds)   |
| Wohnfläche:                      | 109,5 m <sup>2</sup>                           |
| Balkonfläche:                    | 16,36 m <sup>2</sup>                           |
| Kellerfläche:                    | 5,16 m <sup>2</sup>                            |
| Zimmer:                          | 5  |
| Anzahl der Schlafzimmer:         | 4  |
| Anzahl der Balkone:              | 2  |
| Baujahr:                         | 2003   |
| HWB-Wert:                        | 44.00 kWh/m <sup>2</sup> a                     |
| HWB-Klasse:                      | B  |
| Heizungsart:                     | Fußbodenheizung                                |
| Befuerung:                       | Gas  |
| Verfügbarkeit:                   | nach Vereinbarung                              |

---

**Kaufpreis:** € 489.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 2/2

Wohnfläche DG: ca. 56,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche 1.OG+DG: ca. 109,50 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/3



Balkon



Balkon



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnen | Essen

Bildergalerie 2/3



Kochen | Essen



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Balkon

Bildergalerie 3/3



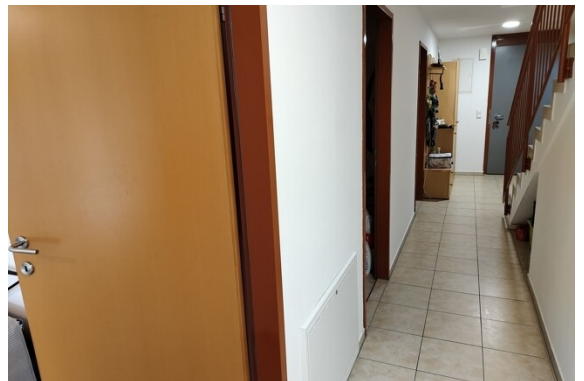
Aussicht



Badezimmer



Badezimmer



Gang

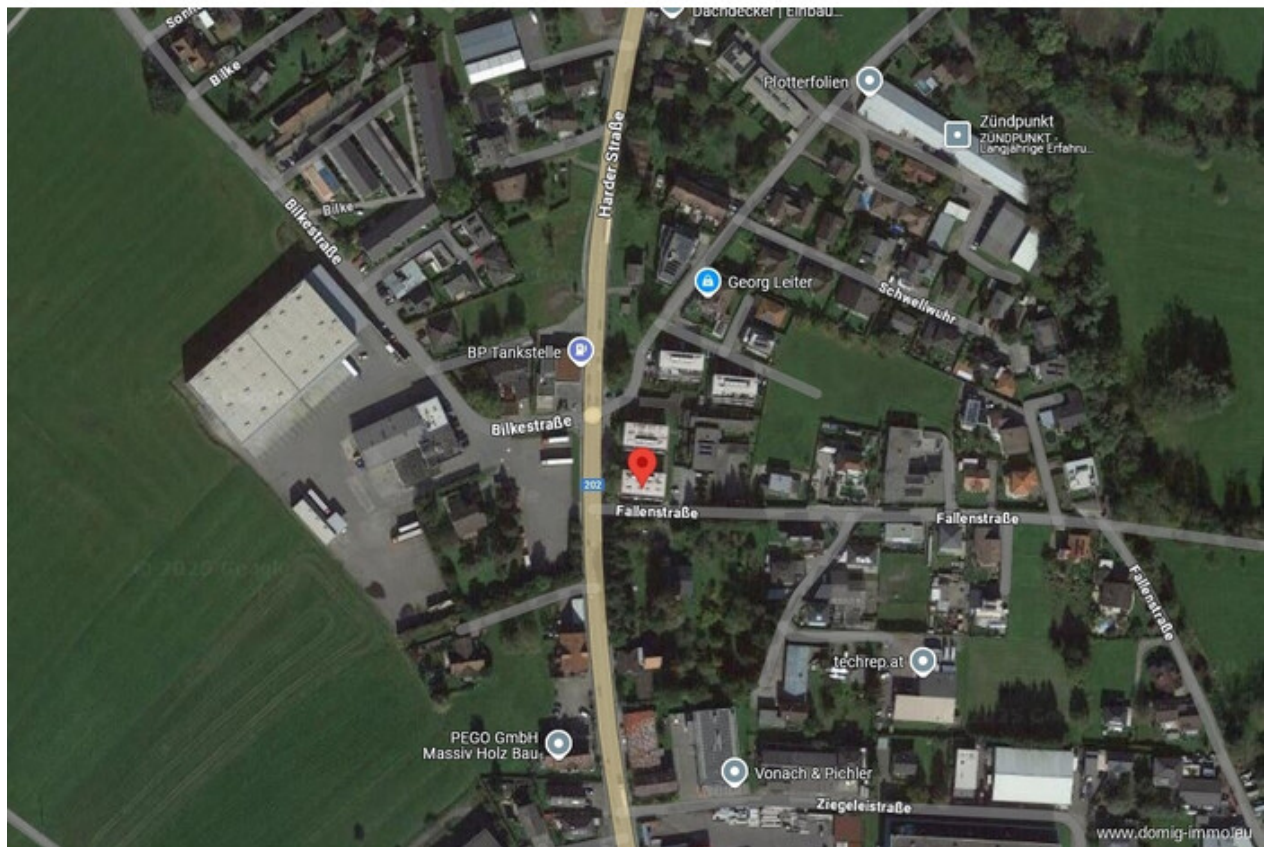


Eingang

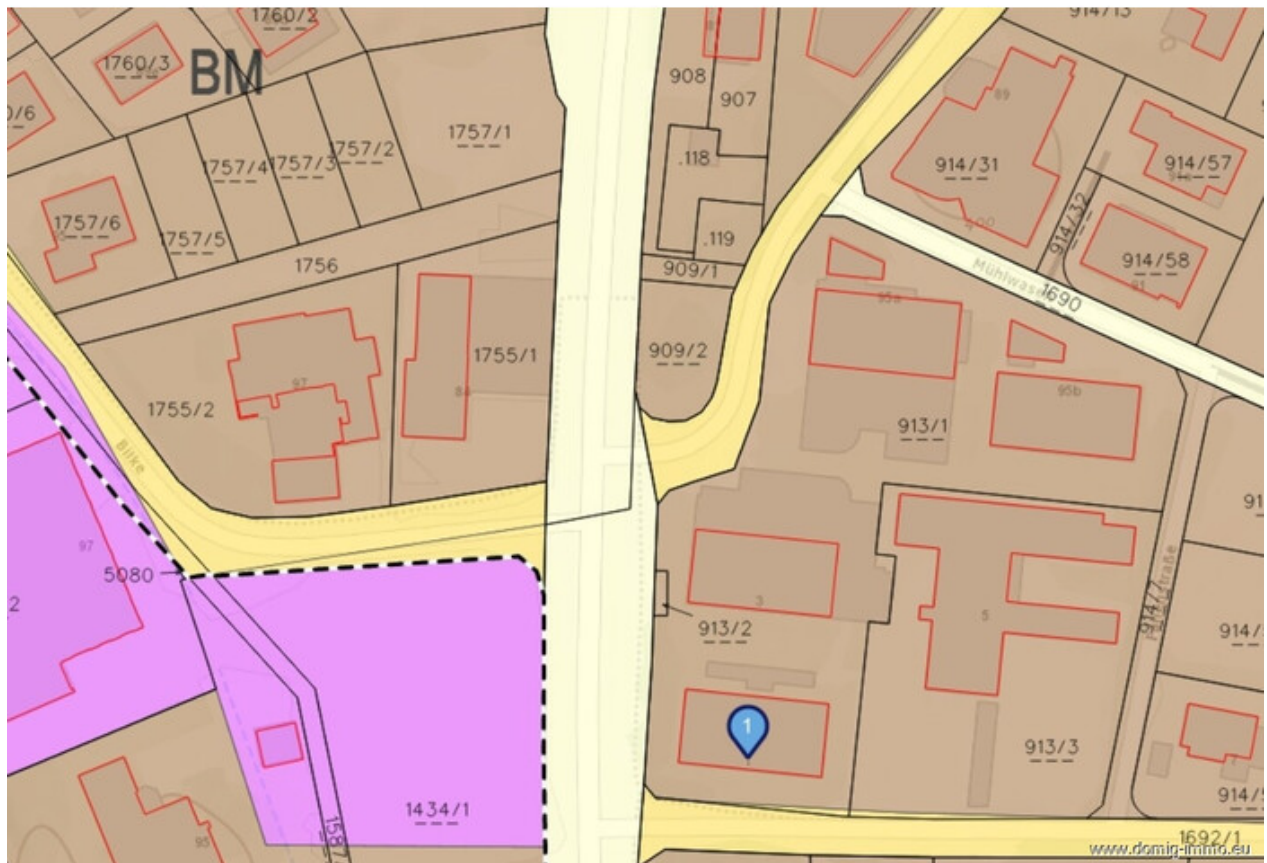


Außenansicht

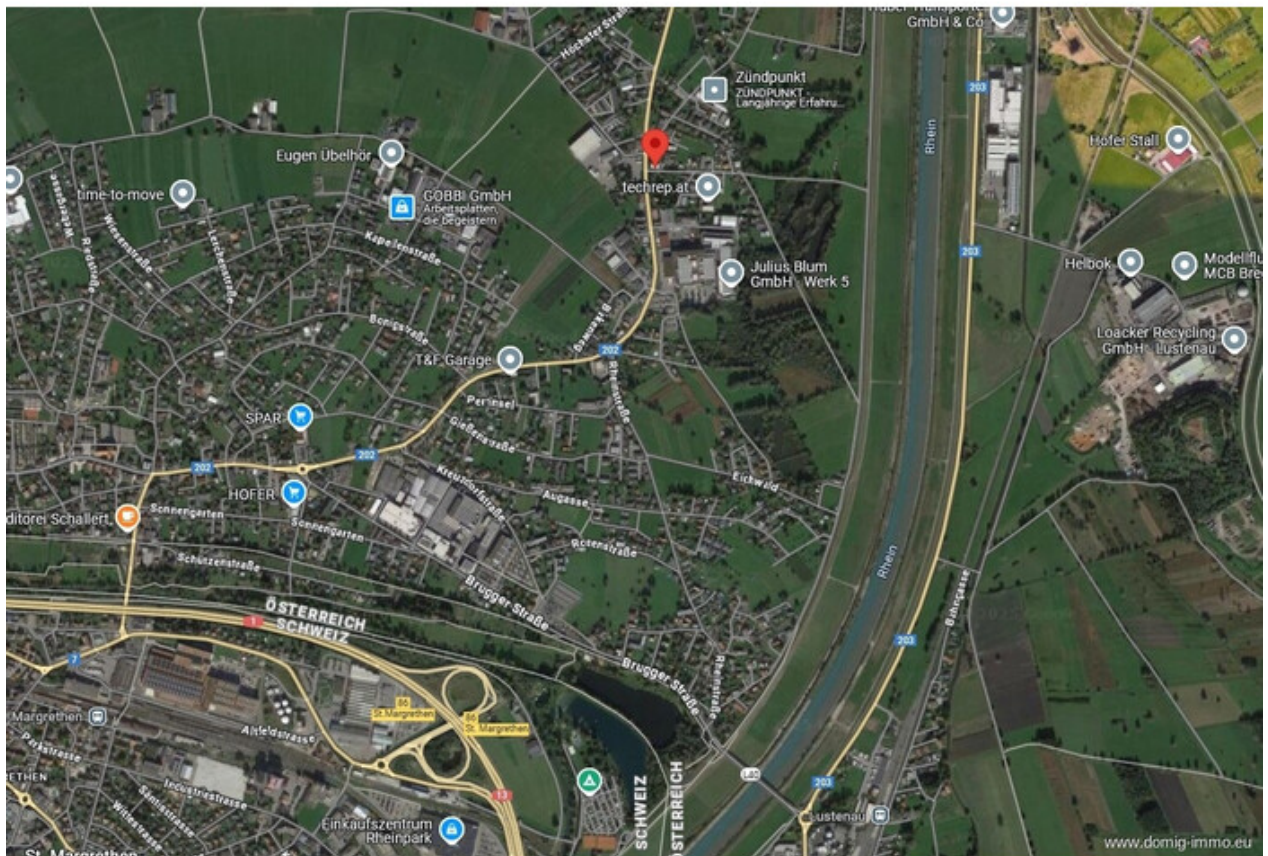
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahdstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahdstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5  
6858 Bildstein  
Österreich  
M: 004366475052951  
[andreas.k@domig-immo.eu](mailto:andreas.k@domig-immo.eu)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)