



# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz – Komfortables Wohnen zum Wohlfühlen

Objekt: 1615 • Fallenstraße 25 • 6972 Fußach



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1615
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Tür / Top	Top 11
Wohnfläche	46,61 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4,70 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	19,19 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	2012
HWB	31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	254,00€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	365.000,00

### Einmalkosten / Nebenkosten

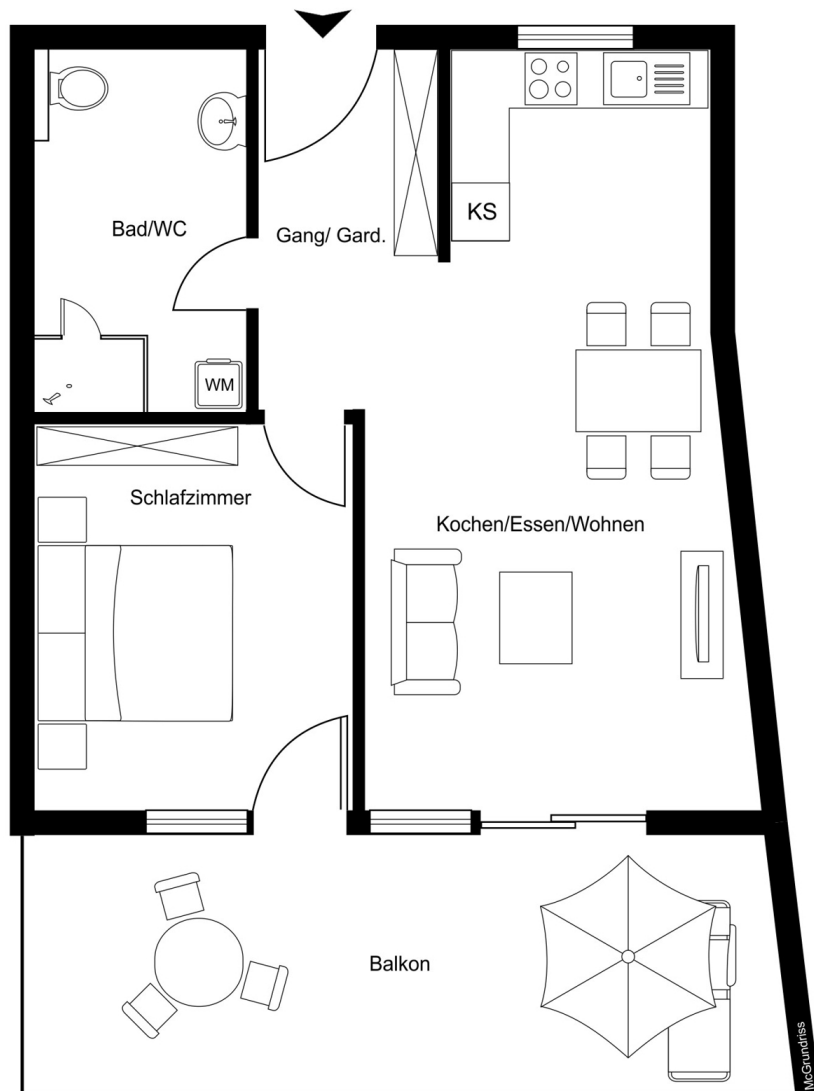
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber  
Mobil: +43 664 46 20 817  
p.huber@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Umgebung überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar, während das Zentrum von Fußach und die nahe Stadt Bregenz bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe und Lebensnähe. Kleine Betriebe und Dienstleister in der Umgebung sorgen für eine lebendige Nachbarschaft, ohne den Wohnkomfort zu beeinträchtigen. Familien und Paare profitieren von nahen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die insbesondere die Bodenseeregion so attraktiv machen.

Dank der exzellenten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz – inklusive Buslinien und nahegelegener Bahnhöfe – ist diese Lage auch für Pendler ideal. Die Fallenstraße 25 bietet somit eine sonnige, familienfreundliche und zugleich verkehrsgünstige Wohnlage, die modernes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verbindet.

## **Beschreibung**

Zum Verkauf steht diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit Komfort und Stil perfekt vereint. Großzügige, offene Räume schaffen ein Gefühl von Weite und Wohlbefinden, während die durchdachte Raumaufteilung sowohl Funktionalität als auch gemütliche Atmosphäre bietet. Das Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, das Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden oder geselliges Beisammensein.

Ein Garagenstellplatz sorgt für sicheren und bequemen Stellraum direkt vor der Haustür – ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert. Hochwertige Materialien, helle Böden und moderne Ausstattung machen die Wohnung sofort bezugsfertig und bieten Raum, um persönliche Einrichtungsideen zu verwirklichen.

Ob als erstes Eigenheim, Zweitwohnung oder Wertanlage – diese Wohnung vereint Lebensqualität, Komfort und Stil. Ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt und das sowohl praktische Ansprüche als auch ästhetische Wünsche erfüllt.





Essbereich



Ess- und Wohnbereich





Küche



Küche





Schlafzimmer



Schlafzimmer





Badezimmer



Badezimmer





Balkon



Balkon





Balkon

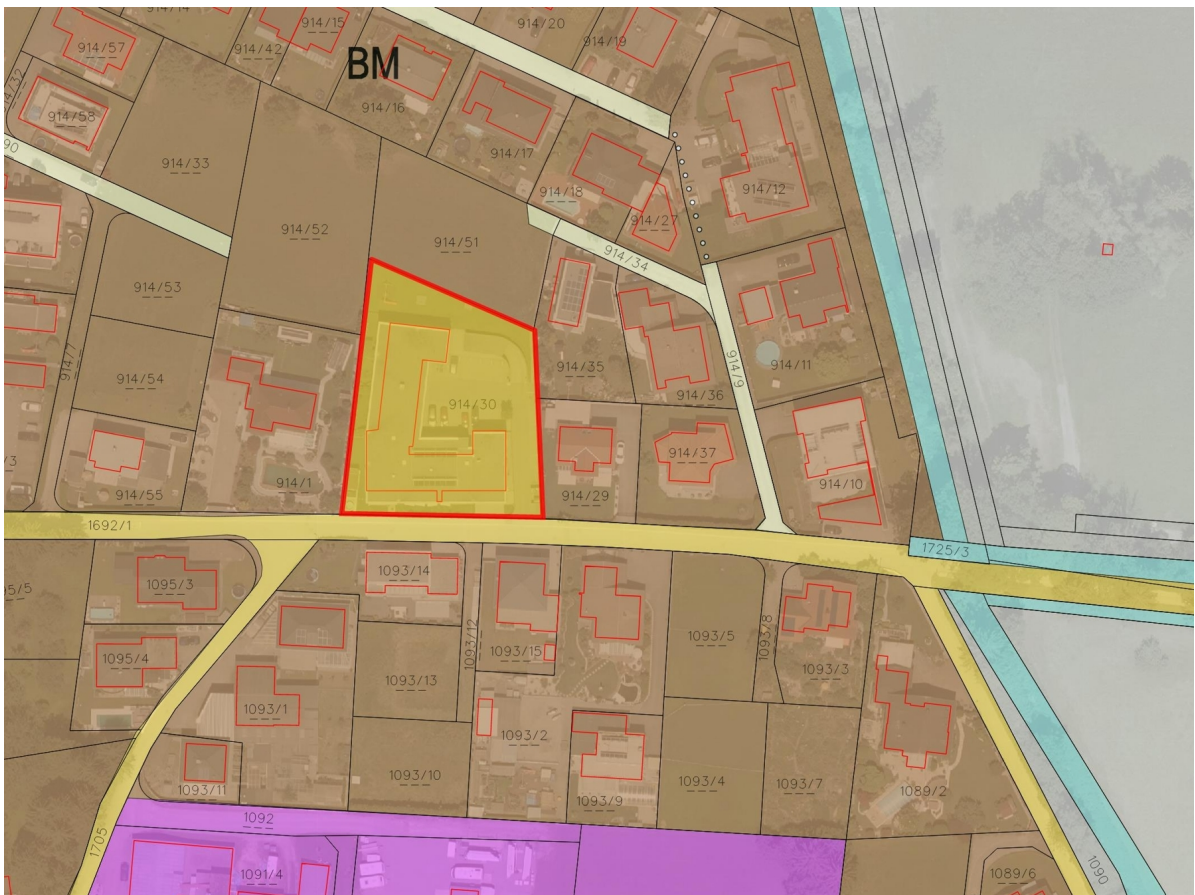


Aussicht



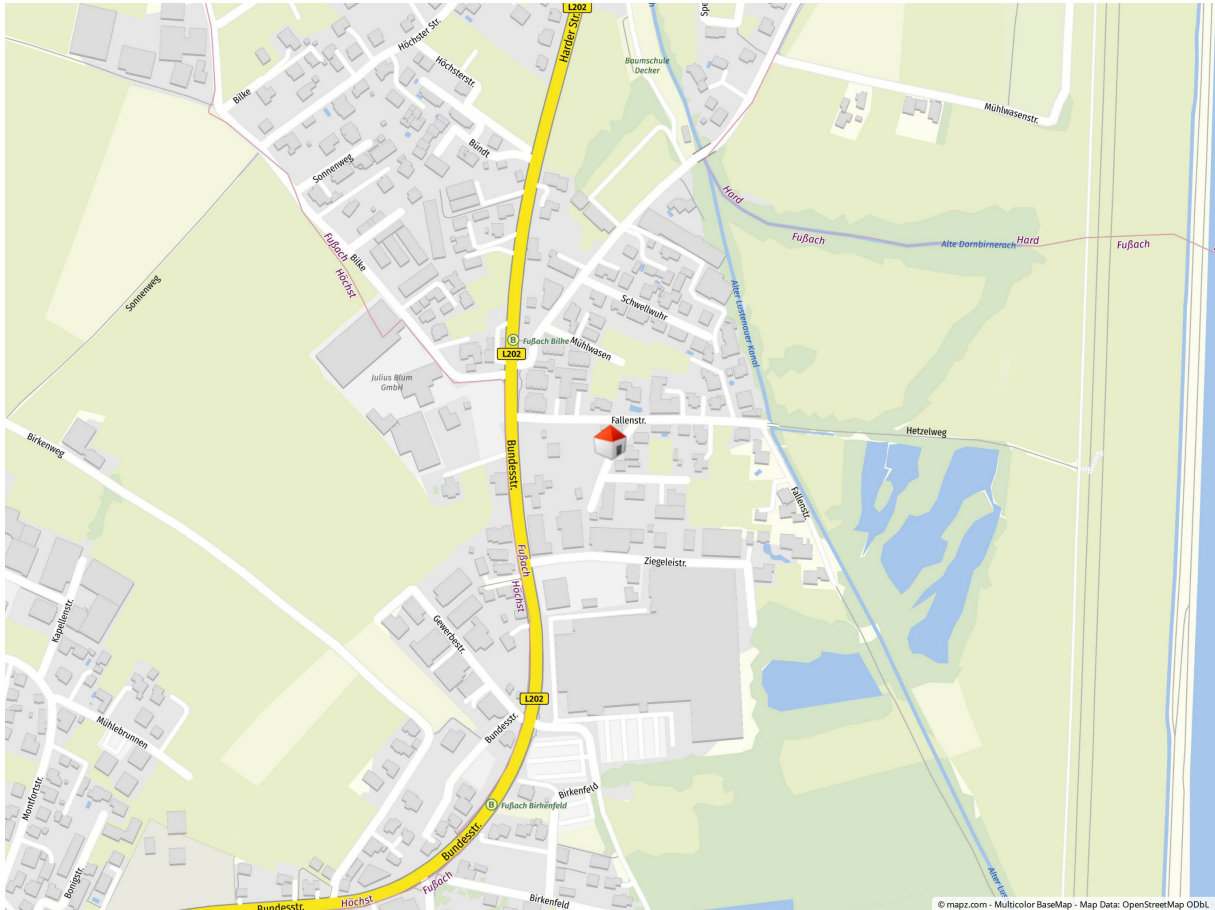


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

## Lageplan



Geolager Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,67 km
Dist. Volksschule (km)	1,58 km
Dist. Mittelschule (km)	1,95 km
Dist. Autobahn (km)	1,49 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,85 km
Dist. Bahnhof (km)	1,82 km
Dist. Bus(km)	1,26 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.