# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in sehr ruhiger Lage!

Objekt: 1709 • Einödstraße 28 • 6923 Lauterach



PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

# Eckdaten im Überblick

| | |
|---|---|
| **ObjektNr.** | 1709 |
| **Objekttyp** | Wohnung |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Etage** | 1. Stock |
| **Topnummer** | Top W13 |
| **Wohnfläche** | 60,45 $m^2$ |
| **Kellerfläche** | 7,90 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **Balkon/Terrasse** | 4,54 $m^2$ |
| **Anzahl Balkone** | 1 |
| **Parkmöglichkeit** | 1 Tiefgaragenstellplatz |
| **Heizungsart** | Gas |
| **Heizsystem** | Gasheizung |
| **Lift** | Kein Fahrstuhl |
| **Wasch/Trockenraum** | Ja |
| **Fahrradraum** | Ja |
| **Beziehbar** | Sofort |
| **Baujahr** | 1990 |
| **HWB** | 103 kWh/($m^2$a) |
| **HWB Klasse** | D |
| **Betriebskosten** | 339,00€ |
| **Preis** | 270.000,00€ |

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



**Ihr Ansprechpartner:**

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

# Lage

Die Immobilie befindet sich in Lauterach, einer beliebten Marktgemeinde im Bezirk Bregenz in Vorarlberg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre attraktive Lage im Vorarlberger Rheintal und die Nähe zu den Städten Bregenz und Dornbirn sowie zum Bodenseeraum.

Die Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz und die Autobahn A14. Dadurch ist Lauterach auch für Berufspendler ein attraktiver Wohnstandort.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Lage und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Vorarlbergs macht Lauterach zu einem interessanten Standort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Gleichzeitig bietet die Gemeinde Zugang zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Bodenseeregion.

# Beschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung bietet mehr Platz, als man auf den ersten Blick erwarten würde. Mit rund 60,45 $m^2$ Wohnfläche überzeugt sie durch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und praktische Details, die den Wohnkomfort im Alltag erhöhen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen angenehmen Platz, um frische Luft zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz, um einen gemütlichen Wohnbereich und ein separates Schlafzimmer einzurichten und die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein besonderes Plus sind das separate WC und der zusätzliche Abstellraum, die für mehr Komfort und wertvollen Stauraum sorgen. Gerade im Alltag erweisen sich diese Details als praktisch und machen die Nutzung der Wohnfläche noch flexibler.

Ob als erstes Eigenheim, als neues Zuhause für Singles und Paare oder als interessante Anlageimmobilie – diese Wohnung vereint eine großzügige Wohnfläche mit praktischen Extras und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie bietet eine gute Grundlage, um persönliche Wohnideen umzusetzen und sich einen individuellen Lebensmittelpunkt zu schaffen.



Wohn- und Esszimmer



Küche, Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Vorraum



Vorraum



Badezimmer



Badezimmer



Flur



WC



Balkon



Balkon



Hauseingang



Hauseingang




Außenansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Lufansicht



Luftansicht



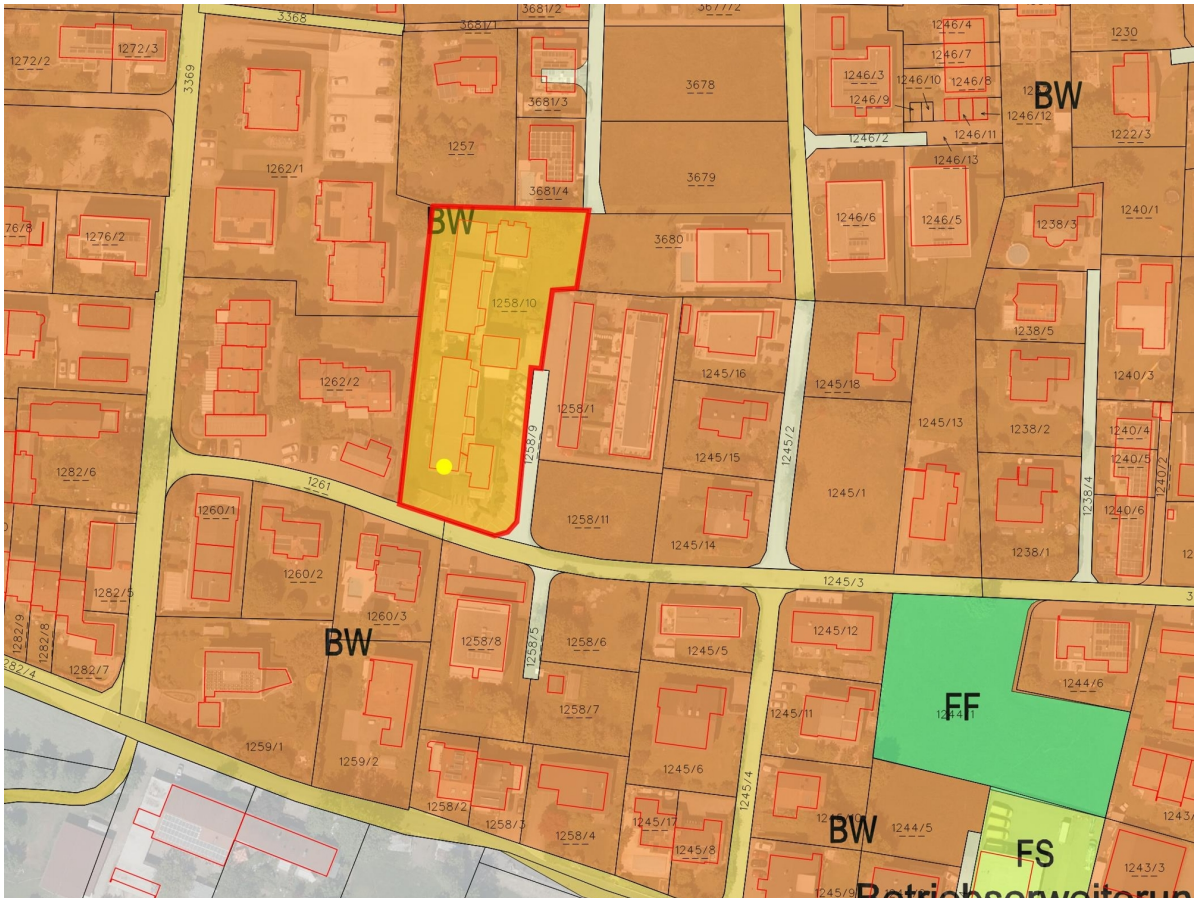
Luftansicht



Luftansicht



Anfahrtsplan




Flächenwidmung

# Lageplan




Lageplan

# Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Dist. Kindergarten (km) | 0,47 km |
| Dist. Volksschule (km) | 0,77 km |
| Dist. Mittelschule (km) | 6,39 km |
| Dist. Autobahn (km) | 1,27 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 3,03 km |
| Dist. Bahnhof (km) | 0,74 km |
| Dist. Bus(km) | 2,43 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.