



## **Meine Eigentumswohnung**

Haus A | Whg 13 | 3 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 76.34 m<sup>2</sup> | Terrasse 23 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ Wohnhaus mit 18 Wohnungen
- ✓ Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Umliegend großflächige Terrassen
- ✓ Moderne Architektur (Architekt Gerold Gassner, Höchst)
- ✓ Tiefgarage

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Vorbehandelte Holzfassade durchbrochen von AluDibond Elementen

## Die Ausstattung

Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater\*innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskoje bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

## Die Lage

Fußach liegt am südlichen Ufer des Bodensees. Gemeinsam mit Höchst und Gaißau gehört die Gemeinde zum Naturschutzgebiet Rheindelta, das zu den wichtigsten Vogelschutz- und Feuchtgebieten Europas zählt. Ein Naturjuwel, das bei der Wohnanlage „Alte Post“ im Zentrum von Fußach quasi vor der Haustüre liegt. Die knapp 4.000 Einwohner zählende Gemeinde punktet neben der vielfältigen Naherholung im Ried und am Ufer des Bodensees auch durch eine dörfliche Infrastruktur: Spielgruppen, Kinderbetreuung und Volksschule, Lebensmittelmarkt, Frisör, Ärzte oder Postamt sind hier nur einen Steinwurf entfernt. Durch die Anbindung an die Landesstraße 202 steht eine direkte Verbindung in Richtung Höchst/Lustenau und Hard/Bregenz zur Verfügung. Der Landbus oder die gut ausgebauten Radwege sind attraktive Alternativen.

# Grundrissplan

Wohnanlage Alte Post, Fußsach



Obergeschoss  
Top 13  
3-Zimmerwohnung

Kochen/Essen/Wohnen	31,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,67 m <sup>2</sup>
Kind	11,07 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
Gang/Garderobe	9,89 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 76,34 m<sup>2</sup>


Terrasse I	20,50 m <sup>2</sup>
Terrasse II	2,50 m <sup>2</sup>

Technisch notwendige Änderungen sowie Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse.

**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

<b>SPEZIFIKATION</b>  Neubau (Erstbezug)	<b>VERFÜGBAR AB</b>  sofort	<b>BAUJAHR</b>  2023
<b>AUSFÜHRUNG</b>  Barrierefrei	<b>ART DES STELLPLATZES</b>  Tiefgarage	

## Flächen im Detail

<b>WOHNFLÄCHE</b>  76,34 m <sup>2</sup>	<b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b>  31,13 m <sup>2</sup>	<b>SCHLAFZIMMER</b>  14,67 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>  11,07 m <sup>2</sup>	<b>BADEZIMMER</b>  7,49 m <sup>2</sup>	<b>GÄSTE WC</b>  2,09 m <sup>2</sup>
<b>GANG</b>  9,89 m <sup>2</sup>	<b>TERRASSE</b>  23 m <sup>2</sup>	<b>KELLER</b>  9,47 m <sup>2</sup>

## Technische Details

<b>HEIZUNG</b>  Fußboden	<b>HEIZUNGSART</b>  Erdwärme	<b>ENERGIESYSTEM</b>  Photovoltaik
<b>HEIZWÄRMEBEDARF</b>  31,2 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>LIFT</b>  vorhanden	

### Kaufpreis Wohnung: € 530.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Geschossplan



# Tiefgaragenplan








# Kontakt


Die Wohnungen werden über uns oder unseren Partner im Vertrieb Gassner Immobilien in Höchst (provisionsfrei) vermittelt und verkauft.



**Christian Wieser**

Immobilienfachmann

 +43 5574 6888-2520


 +43 664 2826280


 [wohnbau@ir-gruppe.at](mailto:wohnbau@ir-gruppe.at)



**Günther Gassner**

Eigentümer und Geschäftsführung

 +43 5578 75202

 [office@gassner-immobilien.at](mailto:office@gassner-immobilien.at)