



#0020000685

Alle unter einem Dach: Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

6972 Fußach



Purchase price: 690.000,00 €
Living Area: 173,00 m²
Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



Thomas Wellinger
Konzessionierter Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg
thomas.wellinger@raiba.at
+43 5574 405-516





DESCRIPTION

Alle unter einem Dach: Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

Das Wohnhaus erstreckt sich über ca. 173m² Wohnnutzfläche zzgl. ca. 103m² Keller samt Garagen.

Derzeitige Aufteilung:

- Kellergeschoss: Ca. 103m² inklusive zwei Garagen.
- Erdgeschoss: Vierzimmerwohnung mit ca. 94m² Wohnfläche inklusive beheizbarem Wintergarten mit ca. 16m², zzgl. ca. 16m² Terrasse und Balkon.
- Obergeschoss: Vierzimmerwohnung mit ca. 79m² Wohnfläche zzgl. ca. 8m² Balkon.

Die geräumige Unterkellerung bietet Platz für Kreativität und Hobby. Auch eine Waschküche und viel Stauraum sind vorhanden.

Der großzügige Garten verfügt über viel Fläche für Hobbygärtner, Sonnenanbeter und Grillmeister.

Die Substanz des Hauses befindet sich, durch die umfangreiche thermische Sanierung im Jahr 2007, in einem guten Zustand. Die Wohnungen gehören modernisiert.

Ob für eine Großfamilie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder auch für einen Anleger, die Möglichkeiten, welche in dieser Liegenschaft stecken, sind sehr vielseitig:

- Großzügiges Einfamilienhaus
- Mehrgenerationenwohnen
- Zweifamilienhaus
- Anlageobjekt
- Grundstücksreserve ohne Bebauungszwang
- Das Grundstück eignet sich aufgrund der Form auch optimal für eine Doppelhausbebauung
- Usw.

Die Lage besticht durch Ruhe und Infrastruktur zugleich:

- Der Gemeindekern mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelläden, Arzt und Apotheke, Schulen und Kindergärten sind zu Fuß gut erreichbar.
- Eine Bushaltestelle für den Regionalverkehr befindet sich 500 Meter entfernt.



Details auf Anfrage





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 6 x Open

AREAS

Living Area	ca. 173 sqm
Usage Area	ca. 276 sqm
Base Area	ca. 756 sqm
Cellar Area	ca. 103 sqm
Balcony Area	ca. 24 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	02.07.2024
Valid until	01.07.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	78,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,17
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Balconies	3
Residential Units	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	690.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	690.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1%
	Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt. Barauslagen (Notariat Dr. Zimmermann & Partner)

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: Gasthaus Hirschen

< 1km: China Restaurant Lotusblume

Schiffle Gasthaus

Shopping

< 1km: Bp Fussach, Harderstr. 84

< 1km: MERKUR inside - ERNST MÄHR

Dr. Alexandra Schneider

Public Institution

< 1km: Postamt Fußach

Health

< 1km: Doktor Otto Piringer

< 1km: Dr. Lisbeth Diem-Tschütscher

Education

Volksschule

Other

Raiffeisen BANK



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

