Provisionsfrei: 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in begehrter Lage von Höchst / Neubau

Objekt: CaDo-156 • 6973 Höchst
499.300,00 €



ImmoCaDo
ZUHAUSE BEGINNT HIER.

Daten im Überblick

ImmoNr.	CaDo-156
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Fährestraße
Hausnummer	32
PLZ	6973
Ort	Höchst
Wohnfläche	79 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	17 m^2

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.600,00 € (Kauf)
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
HWB	26 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,58
Klasse fGEE	A+
Kaufpreis	499.300,00 €

ImmoCaDo
ZUHAUSE BEGINNT HIER.

Beschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung
- Adresse: Fährestraße 32, Top 15, 6973 Höchst
- Wohnnutzfläche ca. 78,84 m^2
- Balkon ca. 17,05 m^2, Keller ca. 4,67 m^2
- Baujahr (Beginn) 2024, Erstbezug
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, unterstützt durch Photovoltaikanlage
- Tiefgaragenabstellplatz je € 25.600,– (bis zu 5 weitere Plätze erwerbbar)
- Kaufpreis € 499.300,– zzgl. Tiefgaragenabstellplatz
- Betriebskosten: € 294,73 monatlich, inkl. € 35,60 Reparaturfonds (gerechnet mit einem Tiefgaragenabstellplatz)
- Wohnbauförderung mit bis zu € 70.000,- möglich
- Verfügbar ab sofort
- Energieausweis: HWB 26 kWh/m^2a (Klasse B) · fGEE 0,58 (Klasse A+)

Ganz oben wohnen und sofort einziehen: Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß ist ab sofort bezugsbereit. Sie richtet sich an alle Interessenten, die Natur und Ruhe suchen und aufgrund einer guten Verkehrsanbindung rasch in der Schweiz oder im Rheintal sein wollen.

Mit ca. 78,84 m^2 und drei Zimmern bietet die Wohnung Platz für das Leben zu zweit, eine kleine Familie oder ein eigenes Arbeitszimmer. Der Balkon mit rund 17 m^2 ist ein echtes zusätzliches Zimmer im Freien. Dort haben ein Esstisch, Liegestühle und Pflanzen Platz, und Sie verbringen die warmen Monate draußen.

Geheizt wird mit einer Luftwärmepumpe, die Wärme kommt über die Fußbodenheizung. Photovoltaik unterstützt die Anlage. Das zeigt sich in den Energiewerten: fGEE 0,58, Klasse A+. Für Sie bedeutet das angenehme Wärme bei niedrigem Energiebedarf.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,67 m^2 sorgt für das sichere Verstauen von verschiedenen Gebrauchsgegenständen. Eine Besonderheit: Sie können bis zu fünf weitere Tiefgaragenplätze dazukaufen, praktisch für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

Lage

Höchst liegt im Rheindelta zwischen Bodensee und Schweizer Grenze. Der Alte Rhein bildet hier die Grenze zu St. Margrethen. Über die Grenzbrücke Höchst–St. Margrethen sind Sie schnell in der Schweiz, was besonders für Grenzgänger praktisch ist. Direkt vor der Haustür beginnt die Natur: Das Naturschutzgebiet Rheindelta reicht über Hard, Fußach, Höchst und Gaißau. Dort finden Sie Wege durch Auwälder, Streuwiesen und Schilf bis zu den Sandstränden am Bodensee. Im Sommer lädt das Naturbad Bruggerloch in Höchst zum Schwimmen ein.

Überzeugen Sie sich vor Ort – gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen, bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%

Hinweise:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

ImmoCaDo
ZUHAUSE BEGINNT HIER.

Impressionen



Wohnbereich



Außenansicht



Balkon



Wohnbereich



Wohnbereich



Balkon



Aussicht Balkon



Aussicht Balkon



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



Eingangsbereich



Außenansicht



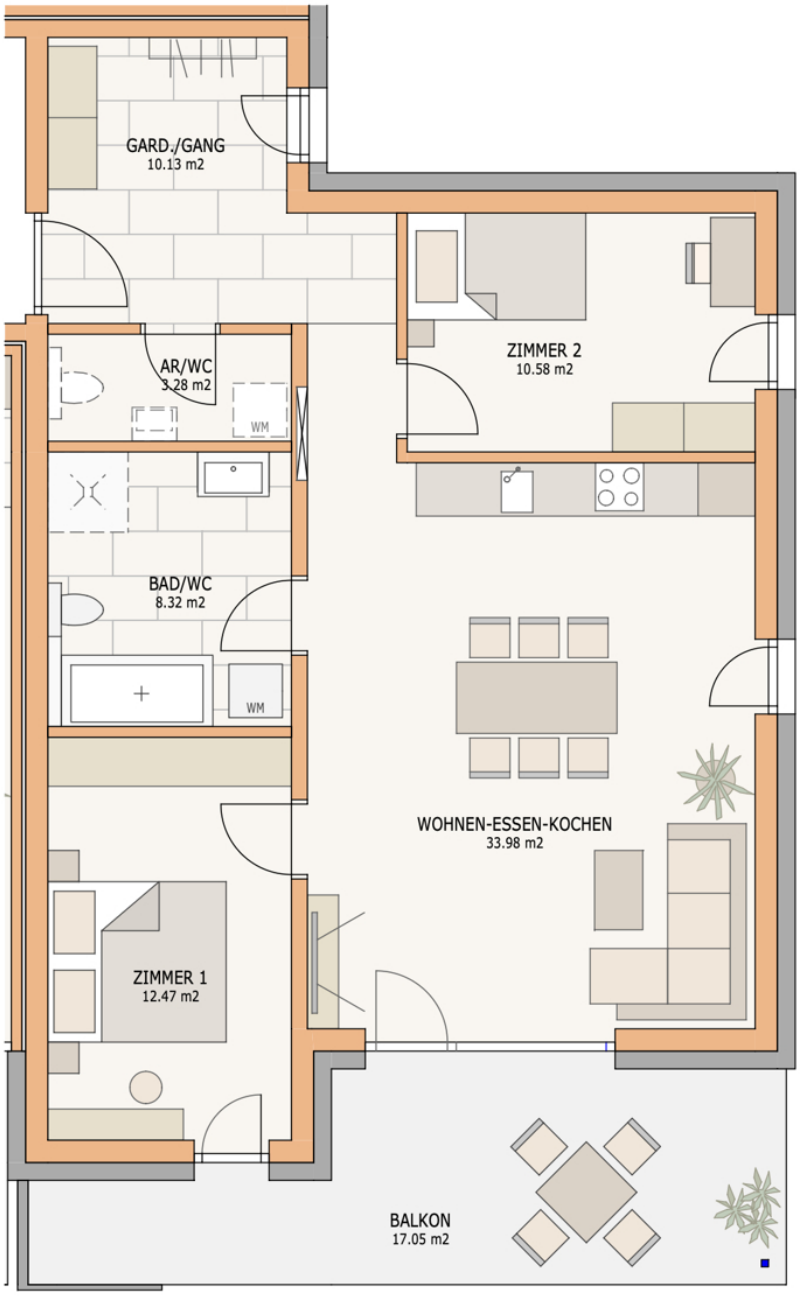
Außenansicht



Außenansicht

ImmoCaDo
ZUHAUSE BEGINNT HIER.

Grundriss

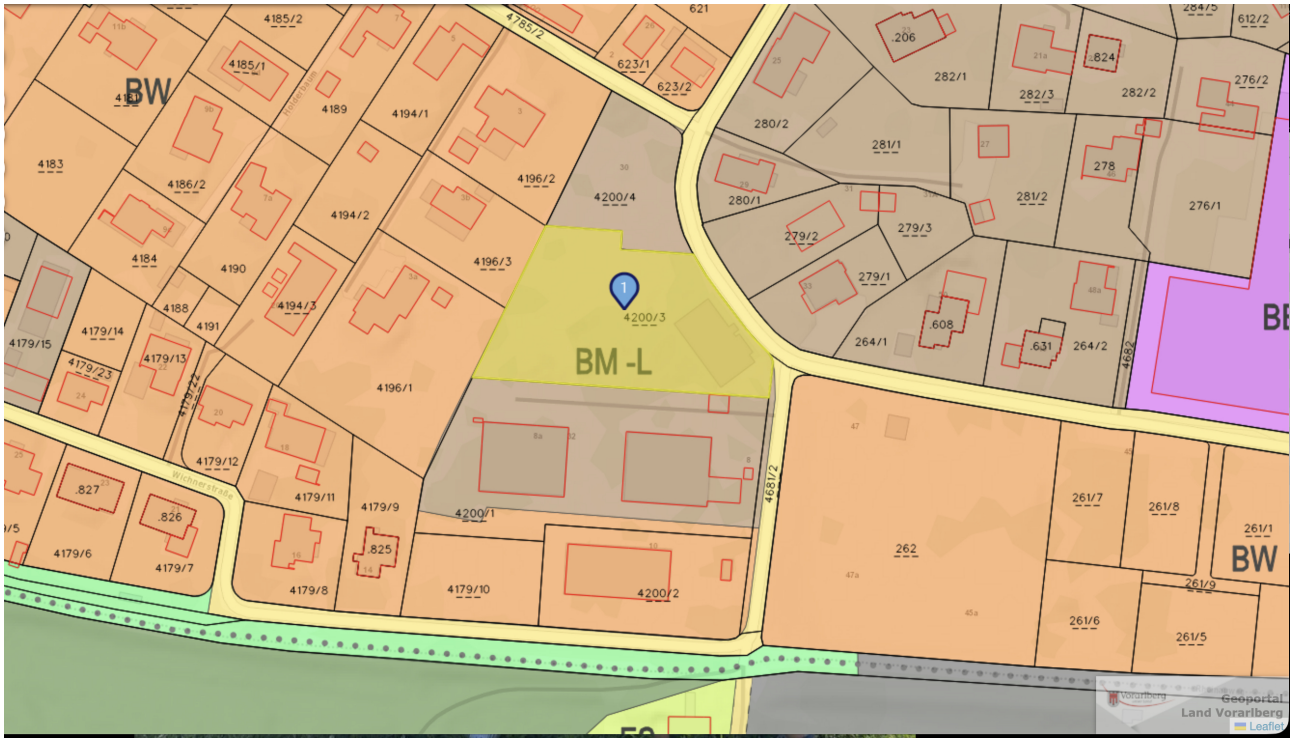


Grundriss

Lageplan



Vogis GP 4200:3


BM -L
4200/3
4200/4
4196/2
4196/3
4196/1
4200/1
4200/2
4194/1
4194/2
4194/3
4189
4190
4191
4188
4184
4183
4186/2
4185/2
4185/1
4179/15
4179/14
4179/13
4179/23
4179/12
4179/11
4179/9
4179/10
4179/8
4179/6
4179/7
.825
.826
.827
4785/2
623/1
623/2
621
280/2
280/1
281/1
282/1
282/3
282/2
.824
276/2
278
276/1
281/2
279/2
279/3
279/1
264/1
.608
.631
264/2
4681/2
262
261/7
261/8
261/1
BW
261/9
261/6
261/5
Geoportal
Land Vorarlberg
Leaflet

FWP GP 4200:3

ImmoCaDo
ZUHAUSE BEGINNT HIER.

Ihr Ansprechpartner



Herr Carlos Baldauf
ImmoCaDo GmbH
Sandgasse 13d
6850 Dornbirn

Mobil: +43 664 230 91 37

E-Mail: carlos@immo-cado.com
Web: www.immo-cado.com