

**Komplettes Doppelhaus (2 Häuser), Exklusiver Lifestyle in Bestlage**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Name: Privatanzeige

Wir erwägen den Verkauf unseres gesamten Doppelhauses (2 Häuser nebeneinander), welches ursprünglich im Jahre 1962 errichtet, laufend gewartet und 2008/2009 umfangreich, hochwertig und modern saniert und erweitert wurde. Fühlen wie im Urlaub - südländischen Flair - eine gute natürliche Balance, das war unsere Ambition.

Das Objekt ist je her in Familienbesitz und schenkt uns bis heute eine wunderbare und sehr erholsame Zeit. Inzahlungnahme einer Wohnung, oder eines kleinen Baugrundstücks in guter Lage (Wolfurt bis Haselstauden) ist eventuell möglich.

- Massivbau
- Südliche Ausrichtung von Gärten und Terrassen (Einfahrt Nordseitig)
- Sehr ruhige Lage als letztes Haus einer Sackgasse
- Zentrum, Ried und Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Autobahn (Dornbirn Nord und Wolfurt), Bregenzerwald, Dornbirn und Bregenz in wenigen Fahrminuten
- Bauverbot der westlich angrenzenden Grundstücke

Das Doppelhaus befindet sich auf einem ca. 900m2 grossen Grundstück welches optimal bebaut (mit Reserven) und wie folgt gestaltet ist:

- ca. 300m2 gepflastert (Einfahrt und Parkplätze)
- ca. 250m2 bebaut (Doppelhaus, 3-fach Garage, Terrasse mit Pool)
- ca. 350m2 Grünfläche (Garten)

und bietet sich an als z.B.:

- Wohn- und Geschäftshaus (Büro, Praxis, etc.)
- Wohn- und Mietobjekt
- Mehrfamilienhaus
- Mehrgenerationenhaus

Die beiden Doppelhaushälften sind jeweils völlig autonom und auch im Garten getrennt:

- **Haus 1** ca. 100m2 Wohnfläche (EG+OG) + UG (Keller) + Dachboden (Staufläche), ca. 150m2 Grünfläche  
Zentralheizung (Gas)

Wertige Ausstattung mit Echtholzparkett (Amerikanische Walnuss) und Schiefer-Fliessen (graphit), Wandfliessen in weiss, Wände und Decken Feinputz weiss

OG: 3 Zimmer, Badezimmer (WC, Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken), Balkon

EG: Küche, Essen und Wohnzimmer offen im Loft-Style, kleines Zimmer (Gäste, Büro, Ankleide, etc.), WC, Terrasse

UG: Abstell- und Lagerräume, Haustechnik und Waschen, Raumhöhe UG ca. 2m mit freier Sicht nach draussen (Fenster) und direktem Zugang von aussen

- **Haus 2** ca. 150m2 Wohnfläche (EG+OG) + UG (Keller) + Dachboden (Staufläche), ca. 200m2 Grünfläche  
Fußbodenheizung (Luft-Wärmepumpe)

Exklusive und natürliche Ausstattung, alle Böden sowie die Wände der Sanitärräume aus Naturstein (italienischer Travertin, beige, matt), Wände und Decken Feinputz weiss

OG: 3 Zimmer, 2 Ankleiden, Badezimmer (WC, Badewanne, begehbarer Dusche, 2 Waschbecken), Loggia

EG: Küche, Essen und Wohnzimmer offen im Loft-Style, Vorratsraum, Vorraum mit Garderobe, WC, Terrasse

UG: Abstell- und Lagerräume, Haustechnik und Waschen, Raumhöhe UG ca. 2m mit freier Sicht nach draussen (Fenster)

Innenausbau vom Innenarchitekt geplant und in Eiche Natur / Küche & Bad Schleiflack rohweiss / Arbeitsflächen Granit (Nero Assoluto, matt) von Tischlerhand umgesetzt (Einbaugeräte Gaggenau).

3-fach Verglasung mit Insektenschutz, Zentralstaubsauger, LAN-Netzwerk und viele weitere Annehmlichkeiten.

Anbau (ca. 100m2) mit:

Terrasse ca. 85m2 mit Natursteinplatten (Quarzit, beige) auf Beton-Fundament mit Einfassung

davon ca. 45m2 überdachte Sitz-/Liegefläche (voll beschattbar, bzw. voller Sichtschutz)

Poolbar (kleines Studio mit Sofa, Bartisch, Mini-Küche, Dusche, WC) mit zusätzlichem Eingang (2019 komplett neu gestaltet)

WU-Beton-Pool (4x8m innen), thermisch isoliert, beleuchtet, beheizbar mit eigener Luft-Wärmepumpe und eigenem Technikraum (Technik 2019 komplett erneuert)

Vollständig eingezäunter (1,8m) Aussenbereich gegen unbefugten Zutritt (2 Türen)

2,5 fach Garage (Doppelgarage + Abstellraum, der auch als dritte Garage adaptiert werden kann)

Kalkulationshilfe:

ca. 100m2 Keller

ca. 250m2 Wohnfläche

ca. 100m2 Anbau (Garagen, Studio, Terrasse)

---

ca. 450m2 Total gebauter Raum = ø ca. 4.100,-- per m2 (inkl. Grundstück, Garagen, Technik, Ausstattung, Pool, etc.), oder wenn man das Grundstück herausrechnet ø ca. 2.100,-- per m2 gebauter Raum.

Ernsthafte Interessenten bitten wir uns ein paar Worte zu schreiben, wir senden Ihnen gerne weitere Informationen und Fotos zu. Von Immo-Tourismus bitten wir Abstand zu nehmen. Makler-Anfragen aktuell nicht notwendig.

Für beide Häuser liegen Energieausweise vor.

Alle Angaben mit bestem Wissen und Gewissen, dennoch gerundete Richtwerte ohne Gewähr.

Nebenkosten:

Aktuell noch Provisionsfrei

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Schwarzach

**Anzeigen ID** 193815

**Wohnfläche** 250 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße** 907 m<sup>2</sup>

<b>Zimmer</b>	10	<b>Anzahl Stockwerke</b>	2
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Baujahr</b>	2008
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	3
<b>Loggia</b>	Vorhanden	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Dachboden</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Luft Wärmepumpe		

Kaufpreis € 1.845.000