

## Ein Ort zum Ankommen: Elegante Villa mit Gartenidylle und Wellness



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Hagen Realbüro
Kontakt:	Thomas Jäger
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Maria-Theresien-Straße 6890 Lustenau
Telefon:	0043557783111
Mobile:	-
E-Mail:	thomas.jaeger@realbuerohagen.at

### Ein Ort zum Ankommen: Elegante Villa mit Gartenidylle und Wellness

Diese außergewöhnliche Villa vereint stilvolles Wohnen, höchste Bauqualität und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Wohngefühl der Extraklasse. Eingebettet am Ende einer privaten Zufahrtsstraße und direkt angrenzend an die idyllische Grünzone „Grüne Lunge Lauterach“, genießen Sie hier Ruhe, Sonne und Natur in perfekter Harmonie.

Eine Villa, die nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung beeindruckt, sondern vor allem durch ihr Lebensgefühl: exklusiv, ruhig und zugleich flexibel nutzbar. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen. Großzügige Raumstrukturen, laufende Modernisierungen sowie eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Nachhaltigkeit legen.

#### Eckdaten

- Erstbezug: 1988 – in solider Baumeisterqualität errichtet, kontinuierlich modernisiert und erweitert
- Grundstücksfläche: ca. 1.200 m<sup>2</sup> (Baulandwidmung) – viel Raum für Privatsphäre und Lebensqualität
- Wohnnutzfläche: ca. 250 m<sup>2</sup> (EG und OG) mit attraktivem Ausbaupotenzial im Obergeschoss
- Unterkellerung: Voll unterkellert mit exklusivem Wellnessbereich (Sauna, Kaminofen), Technik- und großzügigen Lagerräumen
- Parkmöglichkeiten: Doppelgarage sowie weitläufiger Vorplatz mit zahlreichen Stellplätzen

#### Highlights

- Vielseitige Nutzung: Perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder mit separater Einliegerlösung – mehrere Sanitärbereiche vorhanden
- Wellness & Lifestyle: Privater Rückzugsort mit Sauna, Kaminofen und gepflegter Poolanlage – Urlaubsgefühl

das ganze Jahr

- Traumgarten: Aufwendig gestaltete, sonnige Gartenlandschaft mit stilvollen Terrassen und mehreren Rückzugsorten
- Zukunftssichere Technik: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Solarthermie und Grundwasser-Wärmepumpe – nachhaltig, effizient und wirtschaftlich
- Absolute Ruhelage: Letztes Haus in einer privaten Straße, ohne Durchzugsverkehr, mit direktem Zugang zur Natur

Preis und weiterführende Informationen

•Richtpreis: € 1.950.000,-

•LINK ZUM VIDEO: [https://www.youtube.com/watch?v=bLK9mg\\_62RE](https://www.youtube.com/watch?v=bLK9mg_62RE)

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und Effizienz in einer der begehrtesten Lagen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich überzeugen!

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Jäger (Tel. 05577/83 111) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lauterach, Langegasse 32		
<b>Anzeigen ID</b>	254879	<b>Grundstücksgröße</b>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	1988	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	94.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5667		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)	Freiplatz (2)	

---

Erklärung Kosten

Preis auf Anfrage  
Auf Anfrage