

**Villa | Modern | Tiefgarage | Mäder | Exklusiv**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Immo-Agentur Maier GmbH  
Kontakt: Anselm Wohlgenannt  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Im Buch 6  
6840 Götzis  
Telefon: 0043552390533  
Mobile: 00436642051420  
E-Mail: [anselm@immo-agentur.com](mailto:anselm@immo-agentur.com)

**Villa | Modern | Tiefgarage | Mäder | Exklusiv**

Diese beeindruckende Villa im Mähderweg 5e in Mäder überzeugt nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsverbindungen sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Aufgrund einer geplanten Grundrissänderung befindet sich das Innere der Villa derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist nicht bezugsbereit.

Die großzügig geschnittene Immobilie erstreckt sich über drei Etagen – Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss – und liegt in einer ruhigen Wohngegend. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 472 m<sup>2</sup> sowie einem weitläufigen Keller bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen.

Aufteilung der Villa:

Kellergeschoss:

Tiefgarage

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Garderobe

Separates WC

Großzügiges Wohnzimmer

Offener Essbereich

Küche mit Einbaugeräten

Schlafzimmer mit eigenem Bad

Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Obergeschoss:

Flur

Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Sauna, WC und Doppelwaschtisch

Zwei Kinderzimmer

Ein weiteres Schlafzimmer

Großzügige Terrasse für entspannte Stunden

Durch die Haustüre gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, der sich ideal als Garderobe eignet. Von hier aus führt der Weg in das Esszimmer, das mit der angrenzenden Küche verbunden ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet – perfekt für gesellige Stunden im Freien.

Das helle und geräumige Wohnzimmer sorgt durch große Fenster für eine angenehme Atmosphäre. Ein separates Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Bad komplettieren das Erdgeschoss.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, ein weiteres Schlafzimmer und ein großes Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche, WC, Sauna und Doppelwaschtisch keine Wünsche offenlässt. Zudem lädt die großzügige Terrasse zum Verweilen ein.

Im Kellergeschoss bietet eine weitläufige Tiefgarage ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge. Darüber hinaus stehen genügend Abstellplätze für Gäste zur Verfügung.

Grundrissdaten sind vorhanden und auf Anfrage erhältlich.

Machen Sie sich am besten selbst ein Bild dieser außergewöhnlichen Villa und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung!

Einmalkosten:

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Mähdlestraße 5e

**Anzeigen ID** 274610

**Wohnfläche** 472 m<sup>2</sup> **Grundstücksgröße** 992 m<sup>2</sup>

**Bautyp** Neubau (bis 5 Jahre) **Baujahr** 2002

**Objektart** Haus **Objekttyp** Villa

**Terrasse** Vorhanden **Garten** 700,00 m<sup>2</sup>

**Keller** 220,00 m<sup>2</sup> **Heizung** Gas, Fußbodenheizung

<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	14	<b>Externe ID</b>	Agentur_3754
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (7)		

---

Kaufpreis	€ 1.490.000
-----------	-------------