

Wohnen in besonderer Ruhelage



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Bruno Ehrhart
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26545
Mobile:	+43 664 8387436
E-Mail:	bruno.ehrhart@sreal.at

Wohnen in besonderer Ruhelage

KOBLACH – Gepflegtes Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Garten

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Liegenschaft!

Nutzen Sie den folgenden Link für eine virtuelle Besichtigung: **h**
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3114425?accessKey=68cc>

Zum Verkauf steht ein **sehr gepflegtes Einfamilienhaus** in ruhiger Wohnlage in Koblach. Die Eigentümer trennen sich **aufgrund einer Veränderung ihrer Wohnsituation** von ihrem liebevoll gestalteten Zuhause.

Die **Quartierlage mit der Widmung BW (Bauen und Wohnen)** – ausschließlich nur Einfamilienhäuser in dieser leichten Hanglage – bietet ein hohes Maß an **Privatsphäre, Licht, Ruhe und Geborgenheit**. Hier finden Sie ideale Voraussetzungen für **Entspannung und Entschleunigung** im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **außergewöhnlich gestaltete Garten**, auf den wir später noch näher eingehen.

Was diese Liegenschaft so besonders macht: https://youtu.be/J1_0eBt5yPQ

Ruhe & Lage

Die außergewöhnliche **Ruhelage** fällt sofort auf – Besucher bemerken oft als Erstes den **fehlenden Lärm**. Der **Kummenberg schützt das Grundstück** im Norden vor Wind und Geräuschen, eine westseitige Erhebung sorgt zusätzlich für eine geschützte Atmosphäre.

Ein Garten wie aus einem Bildband

Der **außergewöhnlich gestaltete Garten** begeistert selbst Kenner schöner Gärten:

- Pflastersteine, Trockenmauern, Stufen und Treppen
- **Sandsteinbrunnen aus Niederösterreich, Wasserspeier und Rosenbogen aus England**
- Großzügiger **Pavillon mit Säulen** und kunstvoller Dachkonstruktion – gefertigt von einem renommierten Kunstschmied
- **Gemüsegarten, Beerensträucher, Feigenbaum** und ein Hang mit Felswand an der Ostseite des über **1.500 m² großen Grundstücks**

Vom **hellen Wohnzimmer** aus hat man das Gefühl, **Teil des Gartens** zu sein – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Licht & Wohnqualität

- Besonders schönes **Tageslicht** in den Wohnräumen im Obergeschoss
- Alle Zimmer im Erdgeschoss sind **nach Süden ausgerichtet** mit Blick in den Garten
- Neue **Garderobe und Arbeitszimmer aus Vollholz** – gefertigt von der renommierten Holzwerkstatt **Markus Faißt (Hittisau)**

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Großzügige Zimmer** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Essbereich und Wohnzimmer** durch eine Schiebetür angenehm getrennt
- **Viele Rückzugsmöglichkeiten** für alle Bewohner:innen
- **Großer Carport** mit Platz für ein Wohnmobil
- **Gartenhaus, Fahrradschuppen, Waschküche/Arbeitszimmer, Kellerraum (ehemalige Garage)**

Technik & Nachhaltigkeit

- **Vorbereitung** für E-Mobilität
- **LED-Beleuchtung** im gesamten Haus
- **Klimaanlage** im Esszimmer, Wohnzimmer und Elternschlafzimmer
- **Tonwerk-Speicherofen**
- **Photovoltaikanlage mit 12,5 kWp**

Eine **detaillierte Liste aller Neuerungen** stelle ich Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung.

Infrastruktur & Freizeit

- Ortszentrum **fußläufig erreichbar**
- Götzis nur **4 km entfernt**
- **Direkter Zugang zu Wander- und MTB-Routen** auf den Kummenberg
- **Angenehme Nachbarschaft** mit großzügigem Abstand zwischen den Häusern

Einziehen & Wohlfühlen

Ein **rascher Bezug** des Hauses ist nach Absprache möglich – ideal für alle, die nicht lange warten möchten.

Entdecken Sie mit mir die vielen liebevollen Details dieser besonderen Liegenschaft – ich lade Sie herzlich zu einer persönlichen **Besichtigung** ein!

Für **weitere Informationen oder Fragen** stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner

Sparkassen REAL Vorarlberg

Bruno Ehrhart – Ihr Spezialist für sehr schöne Häuser in Vorarlberg

Kauf und Finanzierung aus einer Hand:

Nutzen Sie die **Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe!**

Obwohl wir ein **unabhängiges Unternehmen** sind, arrangiere ich Ihnen gerne ein **unverbindliches Finanzierungsgespräch** mit den **Finanzierungsspezialisten der Sparkasse** – kompetent, persönlich und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

Beim Kauf dieser Liegenschaft fallen folgende Nebenkosten an:

- **3,50% Grunderwerbsteuer**
- **1,10% Grundbucheintragungsgebühr**
- **Vertragsserrichtungskosten** sowie **treuhändische Abwicklung** (nach individueller Vereinbarung)
- **Kosten für Unterschriftenbeglaubigung** und **Barauslagen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag**
- **3,00% zzgl. 20% USt. (gesamt 3,60%) Maklerhonorar** für die erfolgreiche Vermittlung

Hinweis

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers.

Angebot freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach		
Anzeigen ID	277705		
Wohnfläche	216 m²	Grundstücksgröße	1.589 m²
Zimmer	8.5	Baujahr	1985
Bauweise	Massiv	Objektart	Haus
Objektyp	Allgemein	Balkon	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Abstellraum	Vorhanden
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Gas, Holz, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
Gesamtanzahl Stellplätze	3	Heizwärmebedarf (HWB)	73 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.06 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_354464_963/7794
Parkplatz:	(Tief-)Garage (2)	Freiplatz (3)	Carport

Kaufpreis	€ 1.380.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.