

## 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: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3114425?accessKey=68cc> h

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](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 Kunstschnied
- **Gemüsegarten, Beerensträucher, Feigenbaum** und ein Hang mit Felswand an der Ostseite des über 1.500 m<sup>2</sup> 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**
- **Vertragserrichtungskosten** 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:

---

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

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 1.380.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.