



Wohnen im Einklang mit der Natur - modernes Anwesen am Waldrand von Koblach



Kontaktinformationen

Firma:	B&B Immobilien GmbH
Kontakt:	Nico Troy
Adresse	Lustenauerstraße 64
(Straße,	Hausnummer, 6850 Dornbirn
PLZ):	
Telefon:	00435572375252
Mobile:	00436648247126
E-Mail:	nico.troy@bb-immobilien.at

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 2007 verbindet modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil – auf 256 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.463 m². Das Haus liegt in ruhiger, unverbaubarer Lage direkt am Waldrand und bietet eine perfekte Balance aus Zurückgezogenheit und guter Erreichbarkeit: Das Ortszentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten sind nur 2 km entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige und durchdachte Haustechnik: Eine Erdwärmehitzung, ein Kachelofen sowie ein Schwedenofen sorgen für wohlige Wärme und extrem niedrige Betriebskosten. Ergänzt wird das System durch eine solare Warmwasseraufbereitung. Der voll ausgebauten Keller schafft wertvollen Zusatzraum für Hobby, Arbeit oder Gäste.

Die Raumauflistung überzeugt mit Großzügigkeit und Flexibilität: Zehn Zimmer auf zwei Ebenen bieten viel Platz für Familien, Kreative oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf. Das Obergeschoß bildet das Herzstück des Hauses: Ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche und Speicherofen, großzügige Fensterfronten und direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Der Garten ist liebevoll gestaltet – mit Hochbeet, Ofen und ausreichend Raum für Rückzug oder Gemeinschaft. Das Tageslicht-Badezimmer ist ein echtes Highlight: Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, mehreren Fenstern und einem Schwedenofen verbindet es Komfort mit Wohnlichkeit. Das Erdgeschoß bietet weitere Schlafzimmer, ein zweites Bad, eine kompakte Küche sowie direkten Zugang zur Terrasse. Zusätzliche Highlights: eine große Garage, ein vielseitig nutzbarer Keller, Hobby- und Technikräume – alles auf höchstem Niveau gepflegt.

Idyllisch, ruhig, naturnah – und trotzdem gut angebunden: Das Haus liegt am Waldrand von Koblach in absoluter Ruhelage. Ideal für alle, die sich nach Entschleunigung, Natur und Privatsphäre sehnen. Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar – die nächste Bushaltestelle ist nur 500 m entfernt, die Autobahn 1,7 km. Ein weiterer Vorteil: Die Nähe zur Schweizer Grenze macht das Objekt auch für Grenzgänger attraktiv und eröffnet zahlreiche berufliche und kulturelle Perspektiven. Diese Lage vereint Naturverbundenheit mit praktischer Infrastruktur – perfekt für Menschen, die das Leben bewusst und individuell gestalten wollen.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Pocksberg 8		
Anzeigen ID	279238		
Wohnfläche	256 m ²	Grundstücksgröße	1.463 m ²
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	2007
Objektart	Haus	Objekttyp	Einfamilienhaus
Badezimmer	2	Keller	Vorhanden
Heizung	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin	Verfügbar ab	sofort
Heizwärmeverbrauch (HWB)	53.00 kWh/m ² a	Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.61 kWh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	BB-24-00764		

Provision	Preis auf Anfrage 3,6% (inkl. USt)
-----------	---------------------------------------