



zur Anzeige

## Ein-/Zweifamilienhaus in Hörbranz - ???????Familienidylle mit viel Raum und Möglichkeiten



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Alisa Klemens  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in traumhafter Lage in Hörbranz. Dieses gepflegte Ein- bzw. Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 646 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, reichlich Platz und eine hochwertige Ausstattung – ideal für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

### Wohnkomfort auf mehreren Ebenen

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem hellen Wohnbereich, einem offenen Koch- und Essbereich, drei geräumigen Schlafzimmern, einem stilvollen Badezimmer, einem separaten Gäste-WC, einem praktischen Abstellraum sowie einem Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>), der direkt auf die große Terrasse mit elektrischer Markise und in den liebevoll gepflegten Garten mit Swimmingpool führt. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Erholung pur.

### Vielseitiger Wohnraum im Untergeschoss

Ein besonderes Highlight ist die **separat zugängliche Einliegerwohnung im Keller**. Diese bietet ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Vorraum – ideal für Gäste, ältere Kinder, Homeoffice oder zur Vermietung.

Zudem befinden sich im Kellergeschoss zwei Garagen, ein Vorratsraum, ein Heizraum und eine Werkstatt – perfekt für Hobby, Lager und Technik.

### Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 138 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Kellerfläche inkl. Einliegerwohnung: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 646 m<sup>2</sup>
- Wintergarten, Terrasse & Balkon
- Großer Garten mit **Swimmingpool**
- **Zwei Garagen & bis zu vier weitere Außenstellplätze**
- Baujahr 1968, umfassende Sanierung 2000

#### **Fazit:**

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten, das sich durch seine ruhige Lage, die großzügige Aufteilung und das hochwertige Raumangebot besonders auszeichnet. Ob für große Familien, als Generationenhaus oder zum Wohnen & Arbeiten – hier finden Sie Platz zum Leben und Wohlfühlen.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
 Apotheke <2.000m  
 Krankenhaus <4.000m  
 Klinik <5.250m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
 Kindergarten <2.250m  
 Höhere Schule <3.500m  
 Universität <7.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
 Bäckerei <1.750m  
 Einkaufszentrum <7.250m

##### **Sonstige**

Bank <1.750m  
 Geldautomat <1.750m

Post <1.750m  
Polizei <1.750m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage von Hörbranz mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bus und Autobahn sind gut angebunden – ideal für Pendler.

---

|   |  |   |                      |
|---|--|---|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   | Vorarlberg Bregenz, Hörbranz, Allgäustraße |   |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 279661                                     |   |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 138.35 m <sup>2</sup>                      | <b>Grundstücksgröße</b>                                   | 646 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bautyp</b>                               | Gebraucht                                  | <b>Baujahr</b>  | 1968                 |
| <b>Bauweise</b>                             | Massiv                                     | <b>Objektart</b>  | Haus                 |
| <b>Objektyp</b>                             | Allgemein                                  | <b>Balkon</b>   | Vorhanden            |
| <b>Terrasse</b>                             | 19,69 m <sup>2</sup>                       | <b>Keller</b>   | 85,62 m <sup>2</sup> |
| <b>Heizung</b>                              | Gas  | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                           | 4                    |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 92 kwh/m <sup>2</sup> a                    | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | C                    |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.02 kwh/m <sup>2</sup> a                  | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | C                    |
| <b>Externe ID</b>                           | justimmo_384381_7763/265                   |   |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                           | (Tief-)Garage (2)                          | Freiplatz (4)   |                      |

---

Kaufpreis € 799.900  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.