

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



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	SIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Alisa Klemens
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lindauer Straße 13 6911 Lochau
Telefon:	+43 676 7707012
Mobile:	-
E-Mail:	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 m² 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 m²), 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 Vorratssaum – 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 m² im Erdgeschoss
- Kellerfläche inkl. Einliegerwohnung: ca. 85 m²
- Grundstück: ca. 646 m²
- 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.

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

Kaufpreis € 849.900
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.