



## Modernes Architektenhaus - atemberaubendes Panorama - ideal für Familien oder 2-Generationenhaushalt



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
 Kontakt: Carlos Baldauf  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Sandgasse 13d, 6850 Dornbirn  
 Telefon: 00435572430984  
 Mobile: 00436642309137  
 E-Mail: carlos@immo-cado.com

### Die wichtigsten Daten auf einen Blick:

- Adresse: Schickengasse 10, Batschuns (Gemeinde Zwischenwasser)
- Immobilientyp: Einfamilienhaus, nutzbar auch für 2 Generationen
- Wohnfläche gesamt: ca. 124,57 m<sup>2</sup> (OG ca. 43,41 m<sup>2</sup>, EG ca. 42,66 m<sup>2</sup>, UG ca. 38,5 m<sup>2</sup>)
- Grundstücksgröße: ca. 368 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2019
- Kaufpreis: € 998.000,-
- Energiekennzahl: B41
- Abstellplätze: 2 Carportplätze & 2 Außenabstellplätze
- Terrasse: ca. 33,43 m<sup>2</sup> mit Vorbereitung für Whirlpool
- Beheizung: Erdwärmepumpe (laufend gewartet)
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Besonderheiten: moderne Architektur, Panoramafenster, geschliffene Sichtbetondecken -und Treppe, 2-Generationen-tauglich, hochwertige und solide Massivbauweise, unverbaubare Aussicht

In der idyllischen Gemeinde Batschuns, einem Ortsteil von Zwischenwasser, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Hanglage – ein Wohnraum für Naturliebhaber und Menschen mit Blick für das Besondere. Auf ca. 660 Metern Höhe eröffnet sich Ihnen ein unvergleichlicher Ausblick auf das Rheintal sowie das imposante Bergpanorama – ein echtes Highlight, das täglich für Momente der Ruhe und Faszination sorgt.

Das im Jahr 2019 errichtete Haus besticht durch moderne, geradlinige Architektur in Massivbauweise und eine

hohe Bauqualität. Geschliffene Sichtbetondecken -und Treppe, dreifach verglaste Alu-Kunststoff-Isolierfenster und maßgefertigte Holztüren unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie. Die Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 124,57 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen – ideal für Familien oder auch als Zweigenerationenhaus nutzbar.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, ca. 33,43 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Panoramaausblick und Whirlpoolvorbereitung – ein idealer Ort für entspannte Stunden in exklusiver Atmosphäre. Auch die Gartengestaltung überzeugt: Kirschbaum, Rosenbeete sowie ein Gemüsebeet lassen das Gärtnerherz höherschlagen. Die Wasserversorgung erfolgt über das hochwertige Batschunser Quellwasser.

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: E-Jalousien, vorbereitete Leerverrohrung für PV, zwei Gegensprechanlagen, zwei Bäder und drei WCs sowie ein auf höhere Schneelasten ausgelegtes und mehrfach geflämmtes Dach sprechen für eine zukunftssichere und komfortable Immobilie. Die Erdwärmepumpe sorgt effizient für Heizung und Warmwasser – selbstverständlich regelmäßig gewartet.

Dank der Nähe zu Naherholungsgebieten mit Wander- und Skimöglichkeiten, dem örtlichen „Dorflädele“ und der raschen Anbindung an Rankweil (nur 4 Autominuten) verbindet dieses Haus auf ideale Weise Ruhe und Natur mit urbaner Infrastruktur.

Ein Zuhause, das sowohl ästhetisch als auch funktional begeistert – und das Ihnen ab sofort zur Verfügung steht.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Makerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Batschuns		
<b>Anzeigen ID</b>	280913	<b>Grundstücksgröße</b>	368 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	124.57 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Zimmer</b>	5	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	2019	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung
<b>Balkon</b>	33,43 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	CaDo-085		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport (2)	

---

Kaufpreis

€ 998.000