

## Wunderschönes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Gassner Immobilien  
Kontakt: Günther Gassner  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchplatz 11, 6973 Hochst  
Telefon: 05578/75202  
Mobile: -  
E-Mail: office@gassner-immobilien.at

### Lage:

Die Liegenschaft im Eschenweg überzeugt durch ihre ruhige und wunderschöne Lage. Die Gemeinde Fußach liegt direkt am Bodensee und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur.

Die Nähe zum Bodensee und dem Naturschutzgebiet Rheindelta lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Zudem sind auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar.

### Grundstück:

Das großzügige Grundstück besteht aus zwei Grundparzellen im Gesamtausmaß von ca. 1.330 m<sup>2</sup>.

Die Grundparzelle, auf welchem sich das Wohnhaus befindet, erstreckt sich über ca. 644 m<sup>2</sup> Fläche, die südwestlich angrenzende Grundparzelle über ca. 686 m<sup>2</sup> zuzüglich von zwei Wegeanteilen im Ausmaß von ca. 130 m<sup>2</sup>.

Es besteht die Möglichkeit diese Grundparzellen auch separat zu erwerben.

### Einfamilienhaus:

Das Einfamilienhaus wird von einer wunderschönen und gepflegten Gartenanlage umgeben und erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, sowie das Dachgeschoss, sowie einen doppelstöckigen Anbau, in dem sich die Garage, ein Dachraum, sowie ein Holzschoß befindet.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der Kachelofen in der Mitte des Raumes schafft eine gemütliche Atmosphäre, während die Galerie und die großzügigen Räume für ein offenes Wohngefühl sorgen.

Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume, sowie der individuelle Grundriss mit den zahlreichen Dachschrägen, die dem Haus einen besonderen Charme verleihen.

Ein weiteres Highlight ist der überdachte Sitzplatz im Freien, der das ganze Jahr über genutzt werden kann. Der weitläufige und liebevoll gestaltete Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragsgebühr
- 3,0% Betreuung und Abwicklung durch Immobilienbüro (+20% MwSt.)
- Vertragserrichtungskosten lt. Angebot
- Vergebührung

*Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.*

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Eschenweg		
<b>Anzeigen ID</b>	282904	<b>Grundstücksgröße</b>	1.330 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1996
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmeverbedarf (HWB)</b>	109 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmeverbedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,08 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C

---

Preis auf Anfrage