

## NEUER PREIS : Doppelhaushälfte in Ruhelage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH  
Kontakt: Fabian Franz Ess  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546  
Mobile: +43 664 8180699  
E-Mail: fabian.ess@sreal.at

NEUER PREIS : Doppelhaushälfte in Ruhelage

### Lage:

Diese Doppelhaushälfte befindet sich im Riedle in Fraxern und überzeugt durch ihre besonders ruhige Lage – ideal für alle, die Erholung inmitten der Natur suchen. Fraxern ist bekannt für seine wunderschöne Landschaft, zahlreiche Wanderwege und ein naturnahes Lebensgefühl. Hier genießen Sie die Ruhe der Umgebung, frische Bergluft und ein hohes Maß an Lebensqualität – perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Haus steht auf einem 1867m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet lediglich eine kleine Gartenfläche sowie eine 37 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche. Ein angrenzendes Grundstück des Nachbarn wird derzeit vom Eigentümer der Doppelhaushälfte mitbenutzt; die Nutzung kann jedoch jederzeit widerrufen werden.

**Wichtiger Hinweis:** Das Haus verfügt über keine Zentralheizung; aktuell wird ausschließlich mit dem Schwedenofen (Holz) im Wohnzimmer geheizt.

## **Raumaufteilung:**

### **Kellergeschoss:**

- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3

### **Erdgeschoss:**

- Diele
- Küche
- WC
- Wohn-/Esszimmer
- Terrasse

### **Obergeschoss:**

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 (mit Ankleidezimmer)
- Badezimmer

Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC, die Küche sowie der großzügige und gemütliche Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen und Zugang zur Terrasse.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtischverbau zur Verfügung stehen.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit einer Fläche von ca. 53 m².

### **Sonstige Infos:**

Die Doppelhaushälfte ist ab dem 01.01.2026 beziehbar.

Grundstücksgröße: 186 m²

Parkplatz: Carport

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.250m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Fraxern, Riedle		
<b>Anzeigen ID</b>	284898		
<b>Wohnfläche</b>	110 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	186 m²
<b>Zimmer</b>	4	<b>Baujahr</b>	1998
<b>Bauweise</b>	Holz	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	37,00 m²	<b>Keller</b>	53,00 m²
<b>Heizung</b>	Holz	<b>Verfügbar ab</b>	01.01.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	60 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.89 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7839
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport	

---

Kaufpreis	€ 395.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.