

## 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 186?m<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 ?m<sup>2</sup>.

#### **Sonstige Infos:**

Die Doppelhaushälfte ist ab dem 01.01.2026 beziehbar.

Grundstücksgröße: 186 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	186 m <sup>2</sup>
<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 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Holz	<b>Verfügbar ab</b>	01.01.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	60 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.89 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7839
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 395.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.