

Raum für Ihr Familienglück: Wohnen, wo die Sonne zuhause ist – Haus mit flexibler Nutzung in Sulz

zur Anzeige

**die zwei**
immobilientreuhand**Kontaktinformationen**

Firma: die zwei bbp gmbh
Kontakt: Bernhard Böckle
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Reichsstraße 79, 6800 Feldkirch
Telefon: 0664 177 45 03
Mobile: -
E-Mail: boeckle@diezwei.immo

Leben,

wo die Natur vor der Haustür beginnt und die Sonne das ganze Jahr über ein Zuhause hat

Im charmanten „Sonnendorf“ Sulz erwartet Sie dieses vielseitig nutzbare Wohnhaus – ein Zuhause mit besonderem Flair, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung – hier genießen Sie Wohnkomfort mit maximaler Flexibilität.

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Die im Jahr 1967 errichtete Liegenschaft wurde später zu einem stilvollen Zweifamilienhaus erweitert. Auf zwei Wohnebenen sowie einem ausgebauten Keller und zusätzlichem Wohnraum über der Garage bietet das Haus insgesamt rund:

152 m² Wohnfläche im Haupthaus

54 m² adaptierter Wohnkeller

16 m² ausgebauter Raum über der Garage – ideal als Büro oder Hobbyraum

Erdgeschoss – Funktionalität trifft Wohnqualität

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich. Die separate Küche führt direkt auf die Terrasse, während der großzügige Wohnbereich zum Verweilen einlädt. Eine geräumige Diele mit hochwertigen Schreinereinbauten, ein separates WC sowie ein zusätzlich ausgebauter Raum im Zwischengeschoss bieten viel Platz für kreative Wohnideen – etwa als Büro, Atelier, Hobbyraum oder vermietbare Einheit.

Obergeschoss – Großzügiges Familienwohnen

Das Obergeschoss überzeugt durch ein großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschtisch. Zwei Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse - bieten viel Raum zur Entfaltung. Ein separates WC sowie ein Ankleidezimmer, das sich auch ideal als Arbeitsbereich eignet, vervollständigen die Etage.

Keller – zusätzlicher Wohnraum mit eigenem Zugang

Der nachträglich zu Wohnzwecken adaptierte Kellerbereich mit ca. 54 m² bietet:

Ein Schlafzimmer

Einen Wohn-/Essbereich (oder auch zweites Schlafzimmer)

Einen Raum mit Kochzeile und abgetrenntem Duschbereich samt Waschbecken

Separates WC sowie einen Abstellraum

Eigener Zugang von außen / weiterer Zugang vom Haupthaus – ideal für Gäste oder zur Vermietung

Outdoorbereich – Urlaub im eigenen Garten

Der liebevoll angelegte Garten bietet sowohl Rückzugsorte als auch Spielfläche. Ob gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden, Sonnenbaden oder entspannte Stunden im Freien – hier genießen Sie pure Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, sonnigen Wohngebiet von Sulz mit hervorragender Infrastruktur. Kindergarten, Volksschule und Nahversorger sind bequem erreichbar. Die Anbindung ist sehr gut, gleichzeitig befinden sich Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Fazit – Wohnen ohne Kompromisse

Dieses Haus kombiniert zeitlosen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine idyllische Lage im Grünen. Ob als Zuhause für die Großfamilie oder für Generationenwohnen unter einem Dach – hier eröffnen sich vielseitige Perspektiven für anspruchsvolles Wohnen.

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Feldkirch, Sulz, Kusterstraße 6

Anzeigen ID 285565

Wohnfläche 152 m²

Grundstücksgröße 449 m²

Zimmer 4

Nebenräume 1

Anzahl Stockwerke 3

Bautyp Saniert

Objektart	Haus	Objekttyp	Allgemein
Balkon	Vorhanden	Terrasse	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Keller	Vorhanden
Heizung	Gas	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Heizwärmebedarf (HWB)	182 kWh/m ² a	Klasse	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,36 kWh/m ² a	Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E
Externe ID	10-901	Klasse	
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D

Preis auf Anfrage