



Kaminfeuer & Panoramablick: das Ried von der Terrasse aus genießen



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt: Doga Sevim
Adresse
(Straße, Neudorfstraße 13b
Hausnummer, 6890 Lustenau
PLZ):
Telefon: +43 5577 89230
Mobile: -
E-Mail: vermittlung@domus-immo.at

Kaminfeuer & Panoramablick: das Ried von der Terrasse aus genießen

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch **viel Platz, behaglichen Wohnkomfort und einen wunderbarem Ausblick ins südlich gelegene Koblacher Ried**. Das 1987 errichtete Anwesen bietet auf **141,87 m² Wohnnutzfläche** und großzügigen Nebenflächen reichlich Raum für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit individuellen Wohnideen. Das Grundstück mit **850 m²** eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Wohn- und Lebensqualität

Ein besonderes Highlight ist die **große Panorama-Terrasse** mit Außenofen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Blick in die Weite des Koblacher Rieds.

Die **großzügige Gartenfläche** bietet viel Potenzial für eigene Ideen: ob naturnaher Garten, Spielfläche oder Selbstversorgerprojekt.

Im Inneren erwartet Sie eine **helle, offene Raumaufteilung** mit großen Fensterflächen und einem **gemütlichen Kachelofen in den Wohnräumen**, der für Wärme und Behaglichkeit sorgt. Auf der Wohnebene befinden sich **drei Schlafzimmer**, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Wohnkomfort und Ausstattung

- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche – Herzstück des Familienlebens
- **Drei Schlafzimmer auf einer Ebene** – ideal für Familien
- Zwei Badezimmer für Komfort und Flexibilität
- **Gemütlicher Kachelofen in den Wohnräumen** – behagliche Wärme im ganzen Haus
- Großzügige Panorama-Terrasse (ca. 41 m²) mit Außenofen und Blick ins Ried
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze im Freien
- Helle Räume mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht

Nutzflächen und Raumaufteilung

- Kellergeschoss: ca. 134 m² – Hobbyraum (32,80 m²), Garage (34 m²), Waschküche, Lagerräume
- Wohngeschoss: ca. 141,87 m² – Wohn-Eßraum mit Einbauküche und Kachelofen, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Terrasse ca. 41 m²
- Dachboden: ca. 142 m² – ausbaufähig, zusätzlicher Nutzraum

Raum für Ihre Visionen

- **Dachboden mit 142 m²** – ausbaufähig, ideal für zusätzlichen Wohnraum, Atelier oder Studio
- **Großer Kellerbereich inkl. Hobbyraum** – perfekt für Freizeit, Werkstatt oder Fitness
- Flexible Möglichkeiten für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Garten – Raum für Ideen

Die Gartenfläche präsentiert sich in einem **ursprünglich-naturnahen Charakter** und eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob naturnahe Wiese, Familiengarten oder blühendes Paradies – hier können Sie Ihre eigene Vision vom Leben im Grünen verwirklichen.

Daten und Fakten

- Baujahr: 1987
- Grundstücksfläche: 850 m²
- **Wohnnutzfläche: 141,87 m²**
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Heizung: Kachelofen & Elektroradiatoren
- Warmwasser: zentraler Elektroboiler
- Doppelgarage + 2 Stellplätze im Freien

FAZIT

Dieses Einfamilienhaus bietet **großzügige Wohnnutzfläche, drei Schlafzimmer auf einer Ebene und wertvolle Zusatzräume**. Die Panorama-Terrasse mit Blick ins Koblacher Ried macht es zu einem Zuhause mit ganz besonderem Charme – ideal für Familien und Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Besichtigung nach Vereinbarung möglich.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Angebot verwendeten Pläne und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung – insbesondere durch Dritte – ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Verstöße gegen das Urheberrecht können rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. ©Domus Immobilien KG, Fotograf: Andreas Sillaber, Philipp Kutzer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Das Haus befindet sich am Ortsrand von Koblach, direkt gegenüber dem Koblacher Ried – einem rund 100 Hektar großen Naturjuwel mit einzigartiger Flora und Fauna. Hier genießen Sie Natur pur direkt vor der Haustüre. Die Landesstraße L59 sorgt für eine gute Anbindung in die umliegenden Gemeinden und das Rheintal. Familien profitieren von der nahegelegenen Bushaltestelle sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach		
Anzeigen ID	287093		
Wohnfläche	141.87 m²	Grundstücksgröße	850 m²
Baujahr	1987	Bauweise	Massiv
Objektart	Haus	Objekttyp	Einfamilienhaus
Badezimmer	2	Terrasse	42,00 m²
Keller	99,00 m²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Holz, Alternativ, Ofen/Kamin	Verfügbar ab	ab sofort
Gesamtanzahl Stellplätze	2	Heizwärmebedarf (HWB)	222 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	F	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	5.19 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	G	Externe ID	justimmo_680001020
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Preis auf Anfrage