



## Kaminfeuer & Panoramablick: das Ried von der Terrasse aus genießen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG  
Kontakt: Doga Sevim  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): 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 wunderbaren Ausblick ins südlich gelegene Koblacher Ried**. Das 1987 errichtete Anwesen bietet auf **141,87 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und großzügigen Nebenflächen reichlich Raum für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit individuellen Wohnideen. Das Grundstück mit **850 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> – Hobbyraum (32,80 m<sup>2</sup>), Garage (34 m<sup>2</sup>), Waschküche, Lagerräume
- Wohngeschoss: ca. 141,87 m<sup>2</sup> – Wohn-Eßraum mit Einbauküche und Kachelofen, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Terrasse ca. 41 m<sup>2</sup>
- Dachboden: ca. 142 m<sup>2</sup> – ausbaufähig, zusätzlicher Nutzraum

## Raum für Ihre Visionen

- **Dachboden mit 142 m<sup>2</sup>** – 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 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche: 141,87 m<sup>2</sup>**
- 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.

---

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

---

Preis auf Anfrage