



## Gartentraum! Neuwertiges Einfamilienhaus mit tollem Garten in idyllischer Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	PHIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Philipp Huber
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Riedergasse 47 6900 Bregenz
Telefon:	0043557424511
Mobile:	00436644620817
E-Mail:	p.huber@phima.at

Dieses im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse in Koblach überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem unverbaubaren Panoramablick auf Wiesen, den Hohen Kasten, Feldkirch und die Schweizer Berge.

Auf einem großzügigen, komplett eingezäunten Grundstück von 732 m<sup>2</sup> bietet das Haus auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche und extra großer Badewanne, ein separates Gäste-WC, einen offenen Wohn-Essbereich mit hochwertig ausgestatteter Küche sowie einen Technikraum, Dachboden und ein Müllraum.

Ein großes Gartenhaus mit Fenster und Anti-Frost sorgt nochmals für weiteren Stauraum.

Die 55 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse und der liebevoll angelegte Garten mit Pavillon und Grillstelle laden zum Verweilen ein.

Für ganzjährigen Komfort sorgen Fußbodenheizung, Solaranlage, Gasheizung, Klimaanlage, Wohnraumlüftung mit Pollen- und Staubfilter sowie Kaminanschlüsse. Ein weiterer Pluspunkt sind die elektrischen Rollläden im ganzen Haus (ausgenommen beim nordseitigen Kinderzimmer sowie dem Gäste WC)

Ein Carport und zwei zusätzliche Freiparkplätze runden das Angebot ab. Die ruhige, naturnahe Lage mit idealer Anbindung an Feldkirch und die Schweiz macht diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Koblach ist eine Gemeinde mit knapp 5000 Einwohnern und liegt im Bezirk Feldkirch auf durchschnittlich 456 Metern Höhe. Besonders markant ist Koblachs Lage am Kummenberg, einem dominanten Inselberg inmitten des Rheintals. Die fünf Ortsteile der Gemeinde Koblach sind Au, Dürne, Straßenhäuser, Neuburg und Udelberg. Im Osten reicht das Gemeindegebiet bis zum Nordwesthang des Sattelberges mit der Kalkofenhöhle, der Hang ist der westlichste Ausläufers des Naturschutzgebietes Hohe Kugel – Hoher Freschen – Mellental. Der Schlosshügel mit der Ruine Neuburg ist ebenfalls ein Naturschutzgebiet.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Klauser Ried 35		
<b>Anzeigen ID</b>	288911		
<b>Wohnfläche</b>	94.42 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	732 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2014	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Balkon</b>	55,30 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	55,30 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.47 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	phima_1574		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport (1)	

---

Preis auf Anfrage