

## Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Schwarzach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Bruno Ehrhart
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26545
Mobile:	+43 664 8387436
E-Mail:	bruno.ehrhart@sreal.at

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Schwarzach

### **SCHWARZACH – Gepflegtes Einfamilienhaus mit sehr großer Garage und sehr großem Garten**

**Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Liegenschaft!**

Nutzen Sie den folgenden Link für eine virtuelle Besichtigung:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134329?accessKey=69bd>

Zum Verkauf steht ein altes aber sehr gepflegtes **Einfamilienhaus** in ruhiger, sonniger und zentralen Wohnlage in Schwarzach an einer privaten Sackgasse.

Die **Quartierlage mit der Widmung BW (Bauen und Wohnen)** – ausschließlich nur Einfamilienhäuser in dieser leichten Hanglage – bietet ein hohes Maß an **Privatsphäre, Licht, Ruhe und Geborgenheit**. Hier finden Sie

ideale Voraussetzungen für **Entspannung und Entschleunigung** im Alltag.

## **Was diese Liegenschaft so besonders macht:**

### **Ruhe & Lage**

Sehr ruhige Lage abseits der Durchzugsstraße an einer privaten Sackgasse. Gebäudeteile wie Dach, Fenster, Dachrinnen und vieles mehr wurden bereits gemacht - das Haus wurde stets gepflegt!

### **Ein bemerkenswerter Garten**

Der Eigentümer hat damals ein Grundstück vor dem Haus erwerben können - so schützte er sich vor einer zu nahen Verbauung

### **Licht & Wohnqualität**

- **Ein helles Haus mit südlicher Ausrichtung und sehr schöner Aussicht**

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

- **Großzügige Zimmer** mit durchdachter Raumaufteilung und oft mit Zugang auf den Balkon im OG oder die Terrasse im UG
- **Essbereich und Wohnzimmer** getrennt
- **Viele Rückzugsmöglichkeiten** für alle Bewohner:innen
- **Sehr große (54 m²) freistehende Doppelgarage mit Geräteschuppen**

- **2 Wohnräume im UG mit direktem Zugang in den Garten, Keller, 2. Bad im UG, Hausgarage**

## **Infrastruktur**

- Ortszentrum **fußläufig erreichbar**
- **Angenehme Nachbarschaft** mit großzügigem Abstand zwischen den Häusern

## **Einziehen & Wohlfühlen**

Ein **rascher Bezug** des Hauses ist nach Absprache möglich – ideal für alle, die nicht lange warten möchten.

**Entdecken Sie mit mir die vielen liebevollen Details** dieser besonderen Liegenschaft – ich lade Sie herzlich zu einer persönlichen **Besichtigung** ein!

Für **weitere Informationen oder Fragen** stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## **Ihr Ansprechpartner**

**Sparkassen REAL Vorarlberg**

**Bruno Ehrhart – Ihr Spezialist für sehr schöne Häuser in Vorarlberg**

## Kauf und Finanzierung aus einer Hand:

Nutzen Sie die **Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe!**

Obwohl wir ein **unabhängiges Unternehmen** sind, arrangiere ich Ihnen gerne ein **unverbindliches Finanzierungsgespräch** mit den **Finanzierungsspezialisten der Sparkasse** – kompetent, persönlich und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

## Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

Beim Kauf dieser Liegenschaft fallen folgende Nebenkosten an:

- **3,50?% Grunderwerbsteuer**
- **1,10?% Grundbucheintragungsgebühr (kann zur Zeit bis € 500.000) entfallen**
- **Vertragserrichtungskosten** sowie **treuhändische Abwicklung** (nach individueller Vereinbarung)
- **Kosten für Unterschriftenbeglaubigung** und **Barauslagen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag**
- **3,00?% zzgl. 20?% USt. (gesamt 3,60?%) Maklerhonorar** für die erfolgreiche Vermittlung

---

## Hinweis

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers.

**Angebot freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.**

Lage:  
Sonnengasse

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Schwarzach, Sonnengasse

<b>Anzeigen ID</b>	291349		
<b>Wohnfläche</b>	111.6 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	1.182 m²
<b>Zimmer</b>	6.5	<b>Baujahr</b>	1975
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Keller</b>	111,60 m²	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	216 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.76 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	E
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7878		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	

---

Kaufpreis	€ 990.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.