

## Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Schwarzach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH  
Kontakt: Bruno Ehrhart  
Adresse  
(Straße, Sparkassenplatz 1  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
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 m<sup>2</sup>) 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>Grundstücksgröße</b>	1.182 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	111.6 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1975
<b>Zimmer</b>	6.5	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	111,60 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	216 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.76 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7878	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	

---

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