



zur Anzeige

## Attraktives Einfamilienhaus nahe dem Bodensee – flexibel auch als Zweifamilienhaus nutzbar



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Dieses attraktive Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 240,67m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Modernisierungen.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 88,47m<sup>2</sup> inklusive eines großzügigen Freizeitraums, der auch beheizt werden kann. Das Erdgeschoss mit ca. 81,20 m<sup>2</sup> und das Obergeschoss mit ca. 71,00 m<sup>2</sup> bieten viel Platz für komfortables Wohnen. Zusätzlich stehen ein Carport, ein Fahrradabstellraum sowie Terrassen im Erd- und Obergeschoss zur Verfügung.

Das Haus präsentiert sich dank Dämmung und Strukturputz als energieeffizientes Objekt mit niedrigen Betriebskosten. Moderne Ausstattungsmerkmale wie die Fußbodenheizung, erneuerte Dachfenster und Rollos (2022), neue Bodenbeläge (2022) sowie ebenfalls 2022 erneuerte Jalousien sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Dachboden wurde 2023 isoliert und beide Wohneinheiten verfügen über neuwertige Einbauküchen. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand und bietet einen guten Ausstattungsstandard – ideal für Familien.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten

## Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Das Objekt befindet sich in Hörbranz, einer der beliebtesten Gemeinden Vorarlbergs. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes, angenehmes Umfeld und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und verschiedene Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Der Bodensee liegt ebenfalls nur einen kurzen Weg entfernt und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Wassersport, Spaziergänge und Ausflüge. Die Mischung aus Naturnähe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders reizvoll.

---

|                                             |                                                 |                                                           |                      |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   | Vorarlberg Bregenz, Hörbranz, Leiblachstraße 27 |                                                           |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 291960                                          |                                                           |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 152.2 m <sup>2</sup>                            | <b>Grundstücksgröße</b>                                   | 372 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer</b>                               | 6                                               | <b>Bautyp</b>                                             | Gebraucht            |
| <b>Baujahr</b>                              | 1999                                            | <b>Objektart</b>                                          | Haus                 |
| <b>Objekttyp</b>                            | Einfamilienhaus                                 | <b>Badezimmer</b>                                         | 2                    |
| <b>Balkon</b>                               | 39,54 m <sup>2</sup>                            | <b>Terrasse</b>                                           | 39,54 m <sup>2</sup> |
| <b>Garten</b>                               | 245,00 m <sup>2</sup>                           | <b>Keller</b>                                             | 88,47 m <sup>2</sup> |
| <b>Heizung</b>                              | Gas, Solar, Zentralheizung                      | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                           | 3                    |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 64.00 kwh/m <sup>2</sup> a                      | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | C                    |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.81 kwh/m <sup>2</sup> a                       | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A                    |
| <b>Externe ID</b>                           | phima_1590                                      |                                                           |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                           | Freiplatz (2)                                   | Carport (1)                                               |                      |

---

Kaufpreis € 935.000