

Attraktives Einfamilienhaus nahe dem Bodensee – flexibel auch als Zweifamilienhaus nutzbar



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH
 Kontakt: Matteo Fröhlich
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz
 Telefon: 0043557424511
 Mobile: 00436645373005
 E-Mail: m.froehlich@phima.at

Dieses attraktive Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 240,67m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumauflistung sowie zahlreichen Modernisierungen.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 88,47m² inklusive eines großzügigen Freizeitraums, der auch beheizt werden kann. Das Erdgeschoss mit ca. 81,20 m² und das Obergeschoss mit ca. 71,00 m² 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bregenz, Hörbranz, Leiblachstraße 27

Anzeigen ID 291960

Wohnfläche 152.2 m²

Grundstücksgröße 372 m²

Zimmer 6

Bautyp Gebraucht

Baujahr 1999

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Badezimmer 2

Balkon 39,54 m²

Terrasse 39,54 m²

Garten 245,00 m²

Keller 88,47 m²

Heizung Gas, Solar, Zentralheizung

Gesamtanzahl Stellplätze 3

Heizwärmebedarf (HWB) 64.00 kwh/m²a

Klasse
Heizwärmebedarf (Klasse HWB) C

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0.81 kwh/m²a

Klasse
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) A

Externe ID phima_1590

Carport (1)

Parkplatz: Freiplatz (2)

Preis auf Anfrage