

## Modernes Wohnen und Arbeiten in einem Haus



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Amann Immobilien GmbH  
Kontakt: Josef Amann  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Müsinenstraße 29  
6832 Sulz  
Telefon: 05522/42078  
Mobile: +43/664/3120205  
E-Mail: [info@amann-immobilien.com](mailto:info@amann-immobilien.com)

Bei der Planung dieses Hauses in Weiler stand von Anfang an die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Vordergrund.

Im Erdgeschoss war ursprünglich ein Atelier für Grafik und Design, während sich im Obergeschoss die Wohnräume befanden.

Aktuell wird ein Teil des Erdgeschosses als Geschäftsfläche (Frisiersalon 39,45 m<sup>2</sup>) und ein Teil privat genutzt.

Der offene Wohn-Essbereich ist mit knapp 70 m<sup>2</sup> äußerst großzügig und repräsentativ.

An das Erdgeschoss schließt sich eine überdachte Terrasse an und im Garten befindet sich ein Pool und Kinderspielgeräte.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, ein 50 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kamin und ein Badezimmer mit ca. 11,5 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich gibt es eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit 21 m<sup>2</sup>.

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

1. Nutzung des Erdgeschosses als Büro, Kanzlei, Ordination, Atelier, Geschäftsraum
2. das Obergeschoss kann durch eine Außentreppe separat erschlossen werden
3. eine Trennung in zwei großzügige Wohnungen ist möglich
4. auch das Erdgeschoss bietet Platz für zwei getrennte Wohneinheiten
5. der Erdgeschoss kann individuell gestaltet werden (Leichtbauwände)

#### Details zur Ausstattung

1. Hochwertige und witterungsbeständige Fassade und Fenster aus Aluminium
2. Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2022)
3. Photovoltaikanlage mit 10 kWp (Baujahr 2022)
4. Dacherneuerung 2022
5. alle Raffstore elektrisch bedienbar
6. Swimmingpool mit Schiebeüberdachung
7. Doppelgarage mit Rolltor
8. Werkstätte
9. ca. 6 Außenstellplätze

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Ortszentrums Weiler.

In nur wenigen Gehminuten sind verschiedenen Geschäfte für den täglichen Bedarf (Lebensmittelhandel, Apotheke, etc.) erreichbar. Ideal ist die Lage auch für Familien, da der Kindergarten in 7 Gehminuten und die Volksschule in 12 Minuten erreichbar sind.

Eine Bushaltestelle ist in ca. 100 m Entfernung und bietet eine ideale Verbindung nach Feldkirch und Götzis. Der Autobahnknoten Klaus ist in 5 Minuten erreichbar. Die Grenzübergänge nach Oberriet und Mäder sind in ca. 14 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Liegenschaft wird im Angebotsverfahren verkauft.

Die Eigentümer behalten sich die Annahme von Angeboten vor.

Ein Kaufanbotsformular sowie die dazugehörigen Unterlagen werden auf Anfrage gerne übermittelt.

**Weitere Details:** <https://www.amann-immobilien.com/modernes-wohnen-und-arbeiten-in-einem-haus-in-weiler-vorarlberg/>

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Weiler, Feldstraße 6		
<b>Anzeigen ID</b>	292425		
<b>Wohnfläche</b>	224.05 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	789 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2001	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	21,43 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	Vorhanden

<b>Keller</b>	103,14 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	2,5 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	81 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,22 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)	<b>Freiplatz (6)</b>	

Kaufpreis	€ 1.280.000
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar (exkl. 20 % USt)
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Eintragungsgebühr 3,0 % Vermittlungshonorar (exkl. 20 % USt) zzgl. Kosten für Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung