



Andelsbuch | Maisonette in ruhiger Lage mit sensationellem Panorama



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 6866 Andelsbuch
Telefon:	+43 676 5055764
Mobile:	+43 676 5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Andelsbuch | Maisonette in ruhiger Lage mit sensationellem Panorama

Lage

Andelsbuch liegt im Herzen des Bregenzerwaldes und gehört zu den besonders geschätzten Wohnorten der Region. Die Lage im Ortsteil Moos bietet ein ruhiges Umfeld mit einem harmonischen Landschaftsbild und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Handwerksbetriebe und öffentliche Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Immobilie

Diese ansprechende Maisonettenwohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Sie bietet einen sensationellen Ausblick auf den Dorfkern Andelsbuch.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Obwohl er als ein zusammenhängender Raum gestaltet ist, sorgt die durchdachte Platzierung von Küche und Essbereich für eine klare, dennoch offene Trennung zum Wohnbereich. Die Bereiche können mit der bereits eingebauten Glastüre geschlossen werden. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Loggia, die eine angenehme Erweiterung darstellt. In diesem Geschoss befindet sich zudem eine eigene große Terrasse, die zusätzlichen Außenraum bietet. Auf derselben Etage liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Abstellraum eignet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer. Eines davon bietet sich ideal als Schlafzimmer an. Das zweite kann vielseitig genutzt werden und eignet sich besonders gut als Gästezimmer, da der angrenzende Vorraum bereits mit einem Waschbecken ausgestattet ist und sich bei Bedarf zu einem eigenen Badezimmer ausbauen lässt.

lässt. Beide Zimmer verfügen über einen eigenen Balkon, der eine private Außenfläche und einen angenehmen Ausblick bietet.

Die Wohnung inkludiert einen Carportplatz sowie ein Kellerabteil, die beide bereits im Kaufpreis berücksichtigt sind. Zusätzlich steht ein weiterer Kellerraum zur Verfügung, der gegen Aufpreis erworben werden kann.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die aus zwei Häusern besteht. Zwischen den beiden Gebäuden liegen die Carportplätze sowie ein allgemein nutzbarer Spielplatz, der besonders für Familien einen zusätzlichen Mehrwert schafft.

Die Lage der Wohnung verbindet Ruhe, Wohnqualität und Naturbezug und eignet sich ideal für Menschen, die ein angenehmes Umfeld und ein hochwertiges Wohnambiente schätzen.

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung (TOP 11) inkl. Carport + Kellerabteil	572.000,00 €
Kaufpreis Kellerraum (AV 25)	18.000,00 €
Kaufpreis Gesamt	590.000,00 €

Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Andelsbuch		
Anzeigen ID	292800		
Wohnfläche	94.81 m²	Zimmer	4
Etage	EG	Baujahr	2007
Objektart	Wohnung	Objektyp	Maisonette
Badezimmer	1	Balkon	Vorhanden

Terrasse	Vorhanden	Keller	8,30 m²
Verfügbar ab	01.02.2026	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	56 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	1.02 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_363501_616		
Parkplatz:	Freiplatz (1)	Carport	

Kaufpreis € 572.000