



## Modernisiertes Ferienhaus am Bodensee



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

|   |  |
|---|--|
| Firma:                                      | Sparkassen Real Vorarlberg<br>Immobilienvermittlung GmbH |
| Kontakt:                                    | Fabian Franz Ess   |
| Adresse<br>(Straße,<br>Hausnummer,<br>PLZ): | Sparkassenplatz 1<br>6850 Dornbirn                       |
| Telefon:                                    | +43 (0)5 0100 - 26546                                    |
| Mobile:                                     | +43 664 8180699  |
| E-Mail:                                     | fabian.ess@sreal.at                                      |

### Modernisiertes Ferienhaus am Bodensee

In absoluter Toplage, direkt am österreichischen Ufer des Bodensees, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Superädifikat in der begehrten Lage „In der Schanz“ in Fußach.

In einem modernisierten Wohnambiente vereint dieses Objekt Lebensqualität, Freizeitwert und Exklusivität auf höchstem Niveau.

**Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Superädifikat – also ein Gebäude, das auf einem Grundstück errichtet wurde, das nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht. Sie erwerben bzw. mieten somit das Haus, nicht jedoch das Grundstück, auf dem es steht. Das Grundstück bleibt im Eigentum des/der Grundstückseigentümer(s), mit dem/der ein rechtlich gesicherter Bestandsvertrag abgeschlossen wird. Genauere Details zum Bestandsvertrag auf Anfrage!**

### Ausstattung & Details:

- Nutzfläche EG & OG: ca. 98 m<sup>2</sup>
- Das Haus wurde zwischen 2017 bis 2020 umfassend sowie laufend saniert.
- Heller & offener Wohn-/Essbereich
- Zwei Stockwerke mit durchdachter Raumaufteilung
- Tolle & Moderne Einbauküche
- Zwei stillvolle Badezimmer
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Garten & Terrassenfläche sowie toller Balkon – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Abstellraum/WM-Anschluss
- Lager/Technikraum
- Badezimmer (Dusche, WC & Waschbecken)
- Schlafzimmer
- Garten/-Terrassenfläche

#### **Obergeschoss:**

- Diele
- Wohn-Esszimmer
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Dusche, WC & Waschbecken)

- Balkon

### **Hinweis kein Energieausweis erforderlich.**

Für folgende Gebäude und Gebäudeteile gelten keine Anforderungen gemäß dieser Richtlinie und ein Energieausweis ist nicht erforderlich:

a) Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, d.h. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5 °C, sowie nicht konditionierte Gebäude,

b) c) provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis höchstens zwei Jahre, Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benutzung liegt. Dies gilt jedenfalls als erfüllt für Wohngebäude, die zwischen 1. November und 31. März

an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werden.

### **Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Immobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie**

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Bearbeitungsgebühr Grundbuch

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Viele weitere s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Lage:

---

|   |   |                                 |   |
|---|---|---------------------------------|---|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Bregenz, Hard, In der Schanz |                                 |   |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 292809                                  |                                 |   |
| <b>Zimmer</b>                             | 3                                       | <b>Objektart</b>                | Ferienimmobilien                            |
| <b>Objekttyp</b>                          | Ferienhaus                              | <b>Badezimmer</b>               | 2   |
| <b>Balkon</b>                             | Vorhanden                               | <b>Terrasse</b>                 | 9,92 m²                                     |
| <b>Abstellraum</b>                        | Vorhanden                               | <b>Heizung</b>                  | Zentralheizung, Wärmepumpe, Fußbodenheizung |
| <b>Verfügbar ab</b>                       | ab sofort                               | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b> | 4   |
| <b>Externe ID</b>                         | justimmo_354464_963/7883                |                                 |   |
| <b>Parkplatz:</b>                         | Freiplatz (4)                           | Carport                         |   |

---

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
|           | Preis auf Anfrage                 |
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |