



zur Anzeige

## Attraktives Hanggrundstück in Kennelbach zu verkaufen!



### Kontaktinformationen

Firma:	Perfekt Immo GmbH
Kontakt:	Thomas Karg
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	00436645251685
Mobile:	00436645251685
E-Mail:	tk@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Träumen Sie von einem Zuhause mit besonderem Charakter und einzigartigem Ausblick? Dieses attraktive Grundstück in Kennelbach bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens!

### Grundstücksdetails:

? **Gesamtfläche:** ca. 997 m<sup>2</sup>

- **Ca. 600 m<sup>2</sup>** als Bauland gewidmet
- **Ca. 397 m<sup>2</sup>** Freifläche
  - ? **Starke Hanglage** mit ca. 30 m Höhenunterschied
  - ? **Sonnige Südwest-Ausrichtung** mit eingeschränkter Seesicht im Norden
  - ? **Maximale Bauhöhe von 18 m** ermöglicht beeindruckende Architektur
  - ? **Ruhige Lage** ohne direkte Bebauungsmöglichkeit vor dem Grundstück
  - ? **Option zum Erwerb eines Parkplatzes** von der Gemeinde (ehemals vorgesehen)

## Besondere Rahmenbedingungen:

- ? **Erhalt der natürlichen Umgebung:** Bäume dürfen nur im Rahmen eines Bauvorhabens gerodet werden.
- ? **Genehmigungsnaher "Peter-Winder-Plan" von 2011** mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten, u.a. einem Schwimmbad auf optimaler Sichtlinie.
- ? **Geologischer Bericht:** Keine Hangsicherung an der Bergseite erforderlich.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Kennelbach liegt in Vorarlberg, nahe Bregenz, und bietet eine attraktive Kombination aus Natur und Stadtnähe. Der Kustersberg ist eine Hanglage innerhalb von Kennelbach, die sich durch ihre erhöhte Position mit guter Aussicht auszeichnet. Das Gebiet ist gut angebunden, bietet eine ruhige Wohnlage und grenzt an Wald- und Grünflächen, was es besonders für Naturliebhaber attraktiv macht. Trotz der Nähe zur Autobahn bleibt die Umgebung durch die Hanglage unverbaubar, was langfristig Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität sichert.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach		
<b>Anzeigen ID</b>	293683		
<b>Grundstücksgröße</b>	997 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Grundstück
<b>Objekttyp</b>	Baugrundstück	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2222

---

Kaufpreis  
Provision

€ 725.000

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.