



Stilvolles Wohnen in Toplage am Bodensee – Elegante Villa mit beeindruckender Architektur



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
 Kontakt: Thomas Karg
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Siedlung 31, 6463 Karrosten
 Telefon: 00436645251685
 Mobile: 00436645251685
 E-Mail: tk@kmenta-immo.at

Diese exklusive Villa überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Technik und luxuriöse Ausstattung. Das Massivhaus aus Beton und Ziegel mit Wärmedämmverbundsystem bietet exzellente Energieeffizienz. Das Hauptdach wurde vor zwei Jahren erneuert, ebenso die Gastherme und die Steuerung der Solaranlage.

Großzügige Fenster mit Holz-Alu-Rahmen und 2-fach-Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Elektrische Raffstores mit Zentralschaltung und Bus-System ergänzen den Komfort. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch Gas, Solar und Holzvergaser, sorgt für wohlige Wärme. In den Wohnbereichen dominiert edler Naturstein (Schiefer), während die Schlafräume mit Bambusparkett ausgestattet sind.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Teil-Klimatisierung sowie eine Dachkuppel zum Öffnen für optimale Durchlüftung. Der Zubau und der Hauswirtschaftsraum verfügen über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage. Die separate Einliegerwohnung mit Bad und Einbauküche ist sowohl extern als auch intern zugänglich. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine moderne Entkalkungsanlage.

Im Keller finden sich teils tageslichtdurchflutete Räume mit Wohnraumausbau, Fußbodenheizung und Natursteinboden. Ein separater Keller mit extra breitem Zugang bietet Platz für Fahrräder oder Motorräder.

Die großzügigen Garagen mit Starkstromanschluss umfassen eine große Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie mehrere Außenabstellplätze. Der luxuriöse Wellnessbereich umfasst eine Klafs-Sauna mit Ruhebereich, Dusche und WC sowie einen Außenpool mit Überdachung, Gegenstromanlage und Warmwasser-Außendusche.

Die Bäder sind mit edlem Marmor und hochwertiger Sanitärkeramik von Duravit (Design: Philippe Starck) ausgestattet. In der Designer-Küche von Poggenpohl mit Gaggenau-Geräten wird Kochen zum Erlebnis. Ein

ausgefeiltes Beleuchtungskonzept von Zumtobel sorgt für stimmungsvolle Lichtakzente, ergänzt durch eine stilvolle Außenbeleuchtung.

Weitere Highlights sind ein Weinkeller mit Weinregalen, eine hochwertige Lista-Werkbank mit Werkzeugschrank sowie maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel. Die großzügige Dachterrasse mit Markise und eine Pergola mit Abstellraum für Gartenmöbel runden das exklusive Gesamtpaket ab.

Ein Liftschacht ist für den Ausbau vorbereitet und wird derzeit als Abstellraum im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss genutzt.

Einzigartige Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen diese Villa zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m
Apotheke <450m
Krankenhaus <975m
Klinik <850m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <800m
Höhere Schule <3.550m
Universität <275m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <350m
Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <1.950m
Bahnhof <350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Bregenz, die charmante Landeshauptstadt Vorarlbergs, liegt idyllisch am Ostufer des Bodensees und ist von den sanften Hügeln des Bregenzerwaldes umgeben. Die Stadt vereint eine malerische Seelage mit alpiner Kulisse und bietet dadurch eine außergewöhnliche Lebensqualität. Lage und Erreichbarkeit Direkt am Bodensee, mit einer der schönsten Uferpromenaden Österreichs Nur wenige Kilometer zur deutschen Grenze (Lindau) und zur Schweiz (St. Margrethen) Sehr gute Anbindung durch die A14 (Rheintal/Walgau Autobahn) sowie Bahnverbindungen nach Wien, Zürich und München Der Flughafen Friedrichshafen ist in ca. 30 Minuten erreichbar Natur und Freizeit Der Pfänder (1.064 m) als Hausberg bietet einen atemberaubenden Blick auf den Bodensee und die Alpen Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wassersport, Wandern, Radfahren, Skifahren in den nahegelegenen Alpen Hochwertige Gastronomie und zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in der Vierländerregion (Österreich, Deutschland, Schweiz, Liechtenstein) Kultur und Lebensqualität Heimat der berühmten Bregenzer Festspiele mit der weltweit größten Seebühne Historische Altstadt mit charmanten Gassen und modernen

architektonischen Highlights Hohe Wohn- und Lebensqualität mit exklusiven Immobilien und direktem Zugang zur Natur Bregenz bietet eine einzigartige Kombination aus Kultur, Natur und internationaler Anbindung – eine Stadt zum Wohlfühlen und Genießen.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Bregenz, Ebnergasse 2a		
Anzeigen ID	293730	Grundstücksgröße	781 m ²
Wohnfläche	404.59 m ²	Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)
Anzahl Stockwerke	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	2003	Objekttyp	Villa
Objektart	Haus	Balkon	9,10 m ²
Badezimmer	4	Garten	411,00 m ²
Terrasse	47,82 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Keller	71,54 m ²	Heizung	Gas, Holz, Solar, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
Fahrradraum	Vorhanden		
Externe ID	justimmo_363063_6566/2207		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (3)	Freiplatz	

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