

Exklusive Villa mit Indoor- & Outdoor-Pool, Smart-Home-Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept



Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH
Kontakt: Johannes Breuss
Adresse
(Straße, Marktstrasse 38
Hausnummer, 6850 Dornbirn
PLZ):
Telefon: +43 650 3243 996
Mobile: -
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Exklusive Villa mit Indoor- & Outdoor-Pool, Smart-Home-Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept
Exklusive Bauhaus-Villa mit Indoor- & Outdoor-Pool, Smart-Home-Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept

Diese exklusive Bauhaus-Villa (Baujahr 2016) präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch ihre klare Architektur, hochwertige Ausstattung sowie ein perfekt abgestimmtes Raumkonzept über zwei Ebenen.

Auf rund **325 m² Wohnfläche** zuzüglich etwa **84 m² Nutzfläche** verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein wärmetechnisch ausgeklügelter, **wasserführender Kamin** sorgt an kühlen Abenden für behagliche Wärme. Die **offene Küche** mit Kochinsel und hochwertigen AEG-Geräten ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Ein praktischer Vorratsraum sowie ein separates Arbeitszimmer ergänzen das Erdgeschoss.

Für **365 Wellnessstage im Jahr** sorgt der beeindruckende **Indoor-Pool** aus Edelstahl (ca. 5 x 3 m) mit Gegenstromanlage, Massagedüsen, Dusche, Infrarot-Liegebereich und direktem Terrassenzugang. Im Außenbereich wartet ein großzügiger **Outdoor-Pool** (ca. 11 x 5 m) mit Poolhaus (inkl. Dusche) und aufschiebbarem Wärmedach, das eine verlängerte Badesaison bereits ab dem Frühjahr ermöglicht.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine luxuriöse **Master-Suite** mit Ankleide und großem Masterbad inklusive Infrarot-Sauna. Ein weiteres Gäste- bzw. Kinderzimmer mit eigenem Bad en suite bietet zusätzlichen Komfort. Der helle Vorraum mit Bücherecke schafft auf der Galerie eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank separater Leitungsführung (Strom/Warmwasser) lässt sich das Obergeschoss bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand als eigenständige Einheit organisieren.

Der Außenbereich überzeugt mit zwei Terrassen – eine davon überdacht, mit Senkrechtklause, Deckenspots und integrierten Lautsprechern – sowie einem Balkon, einer Lounge- und Grillecke, einem Gartenhaus und einem nahezu ganzjährig blühenden Garten. Das vollständig eingefriedete Grundstück (ca. 1.168 m²) mit fernbedienbarem Schiebetor bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Die **Garage** verfügt über zwei getrennte Rolltor-Sektionen (Doppel- und Einzelstellplatz) und bietet zusammen mit den **Außenstellplätzen** Platz für bis zu fünf Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine seitliche Abstellfläche für ein Wohnmobil oder Boot zur Verfügung.

Der weitläufige, gepflegte Garten macht das Anwesen zu einem anspruchsvollen Refugium in ruhiger Lage nahe Ravensburg/Weingarten. Hier trifft repräsentative Architektur auf effiziente Haustechnik und höchste Sicherheitsstandards.

Im Innenbereich prägen **Deckenhöhen von ca. 2,75 m**, ein modernes Lichtkonzept (indirekte Beleuchtung, Deckenspots), **Eichenparkett** sowie **hochwertige Fliesen mit flächenbündigem Sockel** das stilvolle Ambiente. Wände mit Kalkzementputz und atmungsaktivem Anstrich sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Boden tiefe Fenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz, **Smart-Home-Steuerung**, Alarmanlage und Videoüberwachung erhöhen Komfort und Sicherheit. Die Haustür verfügt über einen bequemen Öffnungsmechanismus mit **Fingerabdrucksensor**.

Wellness & Outdoor im Detail:

- Indoor-Pool (Edelstahl, ca. 5 x 3 m) mit Gegenstromanlage, Massagedüsen und Dusche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Wohnbereich.
- Outdoor-Pool (ca. 11 x 5 m) mit Poolhaus (Dusche) und aufschiebbarem Wärmedach zur Saisonverlängerung.

– Zwei Terrassen (eine überdacht mit Senkrechtmarkise, Deckenspots, integrierten Lautsprechern), Lounge-/Grillecke sowie Balkon.

Energie & Technik (GEG-konform):

– Photovoltaikanlage ca. 10,6 kWp, Stromspeicher ca. 5 kWh, Solarthermie, Luft/Wasser-Wärmepumpe (erneuert 2023), Fußbodenheizung.

– Bedarfsausweis: Endenergiebedarf 39,50 kWh/(m²·a), Effizienzklasse A, Warmwasser enthalten, gültig bis 24.04.2035.

Weitere besondere Merkmale:

Vorratsraum an der Küche, Homeoffice, wasserführender Kamin, separate Leitungen im Obergeschoss für potenzielle Teilung oder Einliegerbereich, vollständig eingefriedetes Grundstück (teils Mauer) mit elektrischem Schiebetor, Doppel- und Einzelgarage, Außenstellplätze für bis zu fünf Fahrzeuge sowie seitliche Abstellfläche für Wohnmobil oder Boot.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Baden-Württemberg Göppingen, Schlierbach		
Anzeigen ID	293734	Grundstücksgröße	1.168 m ²
Wohnfläche	325 m ²	Etage	EG
Zimmer	6	Baujahr	2016
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Objekttyp	Villa
Objektart	Haus	Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Badezimmer	2	Gesamtanzahl Stellplätze	5
Verfügbar ab	ab sofort	Klasse	
Heizwärmebedarf (HWB)	39.5 kWh/m ² a	Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	A
Externe ID	justimmo_374128_5360/783		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (3)	Freiplatz (5)	

Kaufpreis	€ 1.790.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.
Erklärung Kosten	Grunderwerbssteuer: 5% Vertragserrichtungsgebühr: ca 2 % des Kaufpreises zzgl Steuern und Barauslagen