

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Gartenwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Diese großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer durchdachten, modernen Raumaufteilung und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Die weitläufige Wohnfläche schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Licht und Qualität legen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone sowie zum außergewöhnlich großen Privatgarten. Der Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Stunden im Grünen bis hin zu geselligen Zusammenkünften – und stellt ein seltenes Highlight dar, das ein besonderes Maß an Lebensqualität garantiert.

Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer verfügen über Zugang zum zweiten Balkon und schaffen zusätzliche Rückzugsorte mit Ausblick ins Freie. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie funktionale Nebenräume ergänzen das hochwertige Wohnkonzept harmonisch.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot inkludiert und sorgt für komfortables sowie sicheres Parken.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe und eignet sich ideal für Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und die besondere Lebensqualität des Bregenzerwaldes zu schätzen wissen.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Lage in Hittisau vereint traditionelles Dorfleben mit naturnaher Ruhe und gleichzeitig einer guten Infrastruktur. Die Gemeinde im östlichen Bregenzerwald überzeugt mit einer hohen Lebensqualität, eingebettet in eine beeindruckende Landschaft aus Wäldern, sanften Hügeln und klarer Bergluft – ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach entspanntes Erholen in der Natur. Hittisau selbst verfügt über eine lebendige Dorfgemeinschaft mit kulturellen Angeboten, wie dem Frauenmuseum, das als einzigartiges Kulturzentrum weit über die Region hinaus bekannt ist

Bodensee Vorarlberg Tourismus.

Gleichzeitig sind Nahversorgung, Gastronomie und regionale Einrichtungen fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, einen großzügigen Außenbereich und die attraktive Lage in einer aufstrebenden, naturnahen Gemeinde - perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Qualität, Lebensfreude und Wertbeständigkeit suchen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hittisau, Platz 341a		
<b>Anzeigen ID</b>	293948		
<b>Wohnfläche</b>	96.89 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2017
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	21,11 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	2,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	132,13 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,73 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.77 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	phima_1608
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 499.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 436,76
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
	Tiefgarage