



## Charmantes Einfamilienhaus in Wolfurt mit großem Garten und Potential - auch als Mehrfamilienhaus geeignet



### 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

Charmantes Einfamilienhaus in Wolfurt mit großem Garten und Potential - auch als Mehrfamilienhaus geeignet  
**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Wolfurt – Potenzial trifft Lage**

Willkommen in Wolfurt – einer der begehrtesten Wohnlagen Vorarlbergs! Hier erwartet Sie ein charmanter, **renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus** mit ca. **180?m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem großzügigen Grundstück. Diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage, um Ihren ganz persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein echtes Herzensprojekt zu gestalten.

**Die Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 180?m<sup>2</sup> **Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger **Gartenbereich** mit viel Potenzial für Erholung & Freizeit
- **Südbalkon** mit schönem Ausblick – perfekt zum Sonnen & Entspannen
- **Einbauküche** vorhanden, Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Fenster
- **Wasch- und Trockenraum, Garage** sowie praktische Nebenflächen
- **Solide Massivbauweise** und Gasheizung
- Ruhige, familienfreundliche Lage in gewachsener Nachbarschaft

## Viel Platz für Ihre Ideen

Dieses Haus ist ein **Rohdiamant mit Charakter und Geschichte**, der nur darauf wartet, von Ihnen neu zum Leben erweckt zu werden. Ob als **Familiennest, Rückzugsort oder Investmentobjekt** – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten in einer der attraktivsten Gemeinden des Landes.

Zögern Sie nicht – **nutzen Sie diese seltene Gelegenheit** und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Ihr neues Zuhause in Wolfurt wartet auf Ihre Vision!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Dieses charmante Einfamilienhaus in Wolfurt, Vorarlberg, besticht durch seine hervorragende Lage. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind bequem erreichbar. Supermarkt, Bäckerei und Bank sorgen für eine unkomplizierte Versorgung. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit garantiert. Ein perfekter Ort für Familien!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
<b>Anzeigen ID</b>	294688		
<b>Wohnfläche</b>	180 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	644 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1967
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Terrasse</b>	15,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	505,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Holz	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	171 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.31 kwh/m <sup>2</sup> a

**Klasse**

**Gesamtenergieeffizienz- D**  
**Faktor (Klasse fGEE)**

**Externe ID**

justimmo\_374128\_5360/1238

---

Kaufpreis € 649.000

Erklärung Kosten  
Grunderwerbssteuer: 3.5%  
Grundbucheintragung: 1.1%  
Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst. exkl. Barauslagen