



zur Anzeige

## Ein Zuhause zum Ankommen – familienfreundliches Einfamilienhaus in Massivbauweise



### Kontaktinformationen

Firma:	Hagen Realbüro
Kontakt:	Ralph Moser
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Maria-Theresien-Straße 20 6890 Lustenau
Telefon:	004355778311120
Mobile:	00436649242675
E-Mail:	ralph.moser@realbuerohagen.at

Einfamilienhaus in Massivbauweise in ruhiger Grenzlage zur Schweiz

Dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage mit Grenznähe zur Schweiz. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, die Wert auf Platz, Funktionalität und eine familienfreundliche Umgebung legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsames Wohnen und Beisammensein. Die stylische Küche ist modern gestaltet, mit einem Dampfgerärgar ausgestattet und verfügt über eine angegliederte Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gästebadezimmer mit WC, das den Alltag sowie den Besuch praktisch ergänzt.

Das Obergeschoss umfasst zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie das Familienbadezimmer. Dieses ist mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche, einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet und bietet damit eine komfortable Lösung für den täglichen Familienbedarf.

Ein Carport mit integriertem Fahrradraum bietet geschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder. Der eingezäunte Garten eignet sich ideal als sicherer Spielbereich für Kinder und als Rückzugsort im Freien.

Ein Dachboden steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung und ergänzt das Platzangebot des Hauses sinnvoll.

Ein über das Grundstück verlaufendes Geh- und Fahrrecht ist vorhanden und bei der Nutzung des Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Immobilie bietet eine familiengerechte Raumaufteilung, eine ruhige Wohnlage und eine attraktive Nähe zur Schweizer Grenze.

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Ralph Moser (Tel. 05577/83 111-20) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Höchst, Im Schlatt 56		
<b>Anzeigen ID</b>	295862		
<b>Wohnfläche</b>	129 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	374 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	41.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.51 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen6004		
<b>Parkplatz:</b>	Carport (1)		

---

Kaufpreis € 830.000

Provision 3 % zzgl. 20% USt.