

## Einfamilienhaus in Massivbauweise – ideal für Familien



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Ralph Moser  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20, 6890 Lustenau  
Telefon: 0043557783111  
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 stilische Küche ist modern gestaltet, mit einem Dampfgarer 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 Familienbadzimmer. 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>Grundstücksgröße</b>	374 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	129 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Zimmer</b>	4	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Gesamtanzahl</b>	
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	41.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.51 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Klasse</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen6004		
<b>Parkplatz:</b>	Carport (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 830.000
<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.