



## Exklusives Wohnen am Bodensee: Eckreihenhaus mit Pool und Bodenseeblick!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt:	Engel & Völkers Schruns
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchplatz 11 6780 Schruns
Telefon:	+43555674991
Mobile:	-
E-Mail:	schrungs@engelvoelkers.com

Dieses exklusive Eckreihenhaus ist Teil einer kleinen, privaten Wohngemeinschaft von nur drei Einheiten auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch eine unvergleichbare Aussicht über den Bodensee bis zu den Schweizer Alpen. Der Zugang erfolgt wahlweise über die Doppelgarage oder die gemeinschaftliche Haupteingangstür. Im Eingangsbereich befinden sich Garderobe / Diele. Über die Treppe gelangt man in die Ebene mit zwei Zimmern/Büro, einem Gäste-WC, einem Bad mit Saunavorrichtung sowie einem Waschraum/Lager. Vom Waschraum aus führt der Zugang auf die südwestlich ausgerichtete, gemeinschaftlich genutzte Terrasse, die nur mit einer weiteren Einheit geteilt wird. Hier befinden sich ein Salzwasserpool, eine Außendusche mit Warm- und Kaltwasser sowie ein Poolhaus mit separatem WC, Küche und großzügigem Getränkekühlschrank. In der darüberliegenden Etage erstreckt sich der Koch-, Wohn- und Essbereich auf einer weitläufigen Fläche von über 60 m<sup>2</sup>. Ein Gaskamin fungiert als eleganter Raumtrenner zwischen Koch- und Wohnbereich, während bodentiefe Fensterfronten einen beeindruckenden Seeblick im Wohnzimmer eröffnen. Die Decke im Wohnbereich ist mit einer hochwertigen Akustikdecke und indirekter Beleuchtung ausgestattet, die den Raum zusätzlich aufwertet. Von der Küche aus gelangt man auf die private Terrasse nach Südosten ausgerichtet, die dazu einlädt, die Morgensonnen und den Blick auf die Schweizer Alpen zu genießen. Die etwa sieben Meter lange Küche ist hochwertig ausgestattet, mit einer Steinarbeitsplatte, indirekter Beleuchtung und Induktionsherd. Eine separate Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss umfasst ein Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum sowie ein Masterbad mit Regendusche und einer großzügigen Badewanne. Zwei weitere Dachbodenräume erweitern den Stauraum. Die Immobilie verfügt über eine Solewärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung sowie eine Klimaanlage. Alle Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet, qualitativ hochwertig und äußerst wertvoll ausgeführt, mit dreifach verglasten Fenstern und höchster Qualität. Auf der privaten Terrasse besteht zudem eine Vorrichtung für einen Whirlpool. Abgerundet wird dieses anspruchsvolle Haus durch eine Doppelgarage mit E-Ladestation sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze und einen weiteren allgemeinen Stellplatz. Das Eckreihenhaus verbindet durchdachte Raumaufteilung, exklusive Ausstattung und höchste Wohnqualität mit einem traumhaften Ausblick.

**Lage:**

Bildstein befindet sich in erhöhter Lage über dem Vorarlberger Rheintal, zwischen Bregenz und Dornbirn und zeichnet sich durch seinen einzigartigen Panoramablick über den Bodensee, das Rheintal, die Schweizer Berge und den Bregenzerwald aus.

Die Ortschaft selbst hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und ist für ihre besondere Wohnqualität bekannt. Neben der weithin sichtbaren Wallfahrtskirche „Maria Bildstein“ prägen traditionelle Gasthäuser, ein aktives Vereinsleben und eine enge Dorfgemeinschaft das Bild. Dank der Nähe zu Bregenz und Dornbirn verbindet Bildstein eine idyllische Lage mit kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Schulen und städtischer Infrastruktur.

Die Infrastruktur in Bildstein ist hervorragend. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte hervorragend: Bregenz erreicht man in rund 15 Fahrminuten, Dornbirn in etwa 12 Minuten. Bildstein ist ein Wohnort, der Ruhe, Aussicht und gute Erreichbarkeit gleichermaßen vereint.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bildstein		
<b>Anzeigen ID</b>	296003		
<b>Wohnfläche</b>	172 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	3. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Reihenhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	28,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	6
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	37 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.55 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Externe ID</b>	engel_volkers_2_I-030KUL-W-030KUL		

---

Kaufpreis	€ 1.480.000
Provision	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.