

Wohnen mit Weitblick – Eckreihenhaus mit Pool und Bodenseepanorama



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt: Irina Ibele
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Kirchplatz 11
6780 Schruns
Telefon: 0043555674991
Mobile: 00436649411795
E-Mail: Irina.Ibele@engelvoelkers.com

Dieses exklusive Eckreihenhaus ist Teil einer kleinen, privaten Wohngemeinschaft von nur drei Einheiten auf einem 800 m² 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 Getränkekölschrank. In der darüberliegenden Etage erstreckt sich der Koch-, Wohn- und Essbereich auf einer weitläufigen Fläche von über 60 m². 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 Morgensonne 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 Masterbadezimmer 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. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber. 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

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

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