



Exklusive 7-Zimmer-Gartenwohnung mit Pool & vielen Extras



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: FBI Immobilien GmbH
Kontakt: Raphael Riepl
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Achstraße 31
6844 Altschachen
Telefon: 05576 42888
Mobile: -
E-Mail: raphael.riepl@fbi-immobilien.at

Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch die Wohnung!

Link zum Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142813?accessKey=6901>

? Exklusive, hochmoderne 7-Zimmer-Gartenwohnung mit Pool & vielen Extras ??

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint luxuriöses Wohnen, Großzügigkeit und maximale Flexibilität. Mit einer beeindruckenden **Wohnfläche von ca. 240 m²** bietet die Wohnung ein Raumgefühl auf Einfamilienhaus-Niveau – stilvoll, modern und repräsentativ.

? Der ca. **255 m² große Privatgarten** schafft eine grüne Rückzugsoase mit absoluter Privatsphäre. Highlight ist der **großzügige Pool** ???? – perfekt für entspannte Sommertage und exklusive Abende im eigenen Zuhause.

?? Die ca. **67 m² große Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für Lounge-Bereiche, gesellige Grillabende oder ruhige Sonnenstunden.

Im Innenbereich überzeugt die Wohnung mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich ??, hochwertiger Ausstattung und moderner Architektur. Die **7 flexibel nutzbaren Zimmer** bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Familie, Homeoffice oder Gäste.

? Ein besonderes Komfortmerkmal ist der **private Lift mit direktem Zugang in die Wohnung und in die Tiefgarage** – für höchste Privatsphäre und barrierefreien Luxus. Ein BUS-System (Loxone) ist vorhanden. Damit kann bequem per Smartphone/Tablet Licht, Sonnenschutz, Heizung und Musik gesteuert werden.

? Zusätzlicher Mehrwert:

Im Kellergeschoss befindet sich eine vielseitig nutzbare Fläche, die sich ideal als **Büro, Praxis, Studio oder eine Wellnessoase eignen würde** – perfekt für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

?? 2 Tiefgaragenabstellplätze & 2 Außenabstellplätze runden dieses exklusive Angebot ab.

? **Fazit:** Eine seltene Kombination aus luxuriösem Wohnen, privater Wellnessoase und zusätzlicher Gewerbemöglichkeit – eine Immobilie mit Stil, Substanz und Zukunftspotenzial in Wolfurt.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: <https://www.fbi-immobilien.at/>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Liegenschaft in Wolfurt befindet sich in attraktiver Lage der Gemeinde Wolfurt im Vorarlberger Rheintal. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnstruktur und guter Infrastruktur. Dank der zentralen Lage zwischen Bregenz und Dornbirn sowie der hervorragenden Anbindung an die A14 und den Bahnhof Wolfurt ist eine optimale Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleistet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden. Die Lage vereint hohe Wohnqualität mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und stellt eine wertstabile, gefragte Adresse dar.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
Anzeigen ID	296648		
Wohnfläche	240 m²	Zimmer	7
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Baujahr	2022
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	3
Terrasse	67,00 m²	Garten	255,00 m²
Keller	44,00 m²	Abstellraum	Vorhanden
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Alternativ, Ofen/Kamin
Gesamtanzahl Stellplätze	2	Heizwärmebedarf (HWB)	28 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.62 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	justimmo_329157_8113/158

Parkplatz: (Tief-)Garage Freiplatz (2)
(2)

Gesamtbelastung	€ 3.900
Netto-Kaltniete	€ 3.700
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 200
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.