



## Provisionsfrei: ?? Exklusive 2-stöckige Gartenwohnung – EG & UG mit privatem Lift, Pool, Garten & Terrassen



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](mailto: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 familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## 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.

|                                             |                          |                                                    |               |
|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   |                          | Vorarlberg Bregenz, Wolfurt                        |               |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 296649                   | <b>Zimmer</b>                                      | 7             |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 240 m²                   | <b>Baujahr</b>                                     | 2022          |
| <b>Bautyp</b>                               | Neubau (bis 5 Jahre)     | <b>Objektart</b>                                   | Wohnung       |
| <b>Bauweise</b>                             | Massiv                   | <b>Badezimmer</b>                                  | 3             |
| <b>Objekttyp</b>                            | Gartenwohnung            | <b>Garten</b>                                      | 255,00 m²     |
| <b>Terrasse</b>                             | 67,00 m²                 | <b>Abstellraum</b>                                 | Vorhanden     |
| <b>Keller</b>                               | 44,00 m²                 | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                    | 2             |
| <b>Heizung</b>                              | Alternativ               | <b>Klasse</b>                                      |               |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 28 kwh/m²a               | <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | B             |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.62 kwh/m²a             | <b>Klasse</b>                                      |               |
| <b>Externe ID</b>                           | justimmo_329157_8113/160 | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A+            |
| <b>Parkplatz:</b>                           | (Tief-)Garage (2)        |                                                    | Freiplatz (2) |

---

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Kaufpreis                   | € 1.999.000 |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 200       |