

## Großzügiges 10-Zimmer-Haus in Kennelbach mit Terrasse, Garten und Balkon



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Anastasios Maximos  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Lindauer Straße 13 / 2  
6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7090990  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: anastasios.maximos@simaimmobilien.at

### Einzigartige Wohngelegenheit in Kennelbach

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus in Kennelbach mit einer Gesamtwohnfläche von rund **214 m<sup>2</sup>** auf einem **604 m<sup>2</sup> großen Grundstück**. Die Liegenschaft umfasst insgesamt **zehn Zimmer** und ist in **drei separate Wohneinheiten** gegliedert. Alle drei Wohneinheiten verfügen über eine Küche sowie ein Badezimmer, weswegen sie vollständig unabhängig voneinander nutzbar sind.

### Durchdachtes Raumkonzept – flexibel nutzbar

Das Wohnhaus verfügt über ein klassisches Satteldach und ist vollständig **unterkellert**. Die Komplettunterkellerung bietet zusätzliche Nutz- und Lagerräume sowie ausreichend Stauraum.

Alle drei Wohnungen sind getrennt nutzbar und bieten flexible Grundrisslösungen. Je nach Bedarf lassen sich Wohn- und Schlafräume, Arbeitsbereiche individuell gestalten. So passt sich das Haus optimal Ihren Wohnideen und Lebensplänen an.

Eine große Garage bietet zusätzlichen Komfort, und zusätzlich haben auf der Zufahrt mehr als sieben Autos Platz.

### Großzügiger Garten und ruhige Lage

Zum Objekt gehört ein schöner Garten mit ca. **163,00 m<sup>2</sup>**, der vielseitig nutzbar ist, sowie ein Balkon. Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse, was eine ruhige Wohnlage garantiert.

## **Top-Infrastruktur – alles in Reichweite**

Die Gemeinde Kennelbach bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergarten und Volksschule liegen im Gemeindegebiet, Nahversorger und Post-Partnerstelle mit Bankomat befinden sich in der Nähe. Bushaltestellen mit Anbindung in Richtung Bregenz und Umgebung runden das attraktive Standortprofil ab.

## **Preisliche Attraktivität**

Der Kaufpreis beträgt EUR 649.500,–.

## **Zusammenfassung**

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen die einmalige Chance, ein vielseitig nutzbares Objekt in sehr gepflegter Lage zu erwerben!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.250m  
Krankenhaus <2.250m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Das Haus in Kennelbach liegt in einer ruhigen Wohngegend. In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule sowie Bushaltestellen. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt und eine Bäckerei, eine Post-Partner-Stelle sowie ärztliche Versorgung sind im Ortszentrum bzw. in der näheren Umgebung gut erreichbar.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach, In der Telle		
<b>Anzeigen ID</b>	297384		
<b>Grundstücksgröße</b>	604 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	10
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Baujahr</b>	1950
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	163,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	118 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.86 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/373

---

Kaufpreis	€ 649.500
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.