



## Einzigartige Villa mit Seeblick in Lochau- mit Pool, Sauna und allem, was das Herz begehrt!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Johannes Breuss  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 650 3243 996  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Einzigartige Villa mit Seeblick in Lochau- mit Pool, Sauna und allem, was das Herz begehrt!

Diese außergewöhnliche Designer-Villa bietet auf drei Etagen und ca. 286 qm Fläche ein Wohnerlebnis, das Eleganz, Komfort und zeitlose Ästhetik in Perfektion verbindet. Die Kombination aus erlesenen Materialien, modernen technischen Features und einer unverbaubaren Aussicht auf den Bodensee, die Alpen sowie die umliegenden Wiesen und Wälder macht dieses Anwesen zu einem einzigartigen Zuhause.

Zudem garantiert die durchdachte Gestaltung die Uneinsehbarkeit sämtlicher Innenräume sowie der oberen Terrasse, wodurch höchste Privatsphäre gewährleistet ist. Besondere Highlights wie die raumhohen, flächenbündigen Türen und Fenster verleihen den Räumen nicht nur eine beeindruckende Großzügigkeit, sondern sorgen durch ihre klare Linienführung für ein modernes und elegantes Erscheinungsbild.

Zusätzlich ist ein Plattformlift konstruktiv vorgesehen, um höchsten Komfort und barrierefreien Zugang in jeder Lebenszeit zu gewährleisten.

Das Erdgeschoss bietet vielseitig nutzbare Räumlichkeiten, darunter ein rund 12,6 Quadratmeter großes Büro mit integriertem Schrankbett für Gäste und eigenem Badezimmer mit einer Fläche von etwa 6 Quadratmetern.

Zusätzlich stehen zwei weitere Zimmer mit jeweils circa 17,4 Quadratmetern zur Verfügung, mit direktem Zugang zur Terrasse, die eine Größe von etwa 12,5 Quadratmetern hat. Die Räume sind flexibel gestaltbar und lassen sich durch Durchbrüche oder Verbindungen an individuelle Anforderungen anpassen.

Das Obergeschoss ist das Herzstück der Villa. Lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche schaffen ein einladendes Ambiente, das durch maßgefertigte Möbel und italienischen Marmor geprägt ist. Die etwa 18 Meter lange und raumhohe Fensterfront ist durch vier große Schiebetüren geprägt. Sie sorgt nicht nur für hervorragende Lichtverhältnisse, sondern auch einen uneingeschränkten Blick auf die Umgebung. Durch die Schiebetüren öffnet sich die ca. 52 Quadratmeter große Terrasse, die mit Quarzit-Fliesen eine elegante und witterungsbeständige Basis bietet und durch einen beeindruckenden, umlaufenden Panoramablick begeistert.

Die Fläche von Wohnzimmer, Esszimmer und Küche von rund 80 Quadratmetern bietet höchsten Komfort und exklusive Raffinesse, ideal für stilvolle Zusammenkünfte oder gesellschaftliche Anlässe. Die durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung gewährleisten einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereichen. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 15,5 Quadratmetern, eine Ankleide mit ca. 8 Quadratmetern, ein WC mit ca. 1,8 Quadratmetern sowie ein Masterbad mit ca. 9 Quadratmetern.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wellness- und Spa-Bereich mit etwa 45 Quadratmetern, der einen ca. 2,5 x 8,2 Meter großen Pool, Sauna, Dampfbad, WC und einen Duschbereich umfasst. Zudem besteht direkter Zutritt zur Terrasse, die zusätzlichen Raum für Entspannung bietet und durch eine verbindende Außentreppe den Zugang zu allen drei Terrassenebenen ermöglicht. Die Gestaltung schafft zudem Raum für Fitness, Yoga und gemütliche Zonen zum Liegen und Sitzen. Die Technik für das Schwimmbad umfasst ein selbstregulierendes System, das die Einspeisung von Chlor, die Messung des pH-Werts sowie die Rückspülung und Reinigung automatisch steuert, um eine optimale Wasserqualität zu gewährleisten. Zusätzlich stehen ein Abstellraum mit rund 2,6 Quadratmetern, ein Waschraum mit etwa 7 Quadratmetern und ein Technikraum mit circa 8,2 Quadratmetern zur Verfügung.

Die technische Ausstattung entspricht den höchsten Standards. Das KNX-Smart-Home-System, ein intelligentes Gebäudemanagementsystem, ermöglicht eine intuitive Steuerung von Heizung, Sicherheit, Beleuchtung, Belüftung, Beschattung und Soundanlage. Ein fortschrittliches Energiekonzept aus einer geothermischen Wärmepumpe von iDM Energiesysteme und einer 12,15 kWp Photovoltaikanlage gewährleistet nachhaltige Energieversorgung. Das Haus wird über drei Tiefenbohrungen auf dem Grundstück mit Erdwärme beheizt, während alle erforderlichen Installationen für eine Luft-Wärmepumpe als Backup bereits vorbereitet sind. Weitere Annehmlichkeiten wie schallabsorbierende Decken, Deckenkühlung in Bädern und Schlafräumen sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung von Zehnder schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima. Der Hauszugang wird wahlweise über die Sicherheitsschließanlage mit Schlüssel oder Schlüsselloch mittels Fingerscan ermöglicht. Ergänzend sorgt ein Klingelsystem der Firma Gira mit integrierter Kamera für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Das Grundstück von 736 qm ist mit seiner ausgeklügelten Außenflächengestaltung und Bepflanzungskonzept ein perfekter Rückzugsort. Ein beheizter Vorplatz, der Schnee und Eis zum Schmelzen bringt, lässt sich über einen Tastschalter aktivieren. Zusätzlich ist er mit zwei Wallboxen ausgestattet, die das gleichzeitige Laden von zwei Elektrofahrzeugen ermöglichen. Stellplätze für insgesamt drei Fahrzeuge, ein weiterer Stellplatz vor dem Haus auf der Privatstraße sowie eine Garage im Garagenhof unterhalb der Privatstraße erfüllen sämtliche

Anforderungen an Komfort und Zugänglichkeit. Der Grundriss ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte, etwa als Mehrgenerationenhaus, mit einem separaten Wohnbereich für Pflegepersonal oder sogar durch Umwandlung des Spa-Bereichs in eine eigenständige Wohneinheit mit separatem Eingang.

Diese Anpassungsfähigkeit eröffnet vielfältige Optionen für individuelles Wohnen. Die Außenbereiche und die Fassade werden durch Cortenstahl-Elemente geprägt, die mit ihrem markanten Look ein modernes Designakzent setzen. Eine Bewässerungsanlage für die Außenflächen sorgt auf Knopfdruck für die optimale Pflege. Das ausgeklügelte Hangbefestigungskonzept in Form einer Betonwanne sowie Bohrankern garantiert unbekümmertes Wohnen mit maximaler Stabilität am Pfänderhang. Dieses Anwesen ist eine Hommage an das exklusive Wohnen und verbindet modernen Luxus mit der unvergleichlichen Schönheit der Natur am Bodensee.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### **Lage:**

Diese beeindruckende Villa in 6911 Lochau, Vorarlberg, bietet eine ideale Lage für Familien und Pendler. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen und Kindergärten optimale Bildungschancen bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Geldautomaten und eine Poststelle sind bequem erreichbar. Zudem garantiert die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine stressfreie Mobilität.

Highlight: Fantastischer Blick auf den Bodensee!

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Lochau

|                    |                           |                                     |          |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------|
| <b>Anzeigen ID</b> | 297477                    |                                     |          |
| <b>Wohnfläche</b>  | 286 m²                    | <b>Grundstücksgröße</b>             | 736 m²   |
| <b>Zimmer</b>      | 5                         | <b>Etage</b>                        | EG       |
| <b>Baujahr</b>     | 2023                      | <b>Objektart</b>                    | Haus     |
| <b>Objekttyp</b>   | Villa                     | <b>Terrasse</b>                     | 64,00 m² |
| <b>Heizung</b>     | Fußbodenheizung           | <b>Gesamtanzahl<br/>Stellplätze</b> | 3        |
| <b>Externe ID</b>  | justimmo_374128_5360/1412 |                                     |          |
| <b>Parkplatz:</b>  | (Tief-)Garage (1)         | Freiplatz (3)                       |          |

---

|                  |                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Preis auf Anfrage                                                                                                       |
| Provision        | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.                                                                                       |
| Erklärung Kosten | Grunderwerbssteuer: 3.5%<br>Grundbucheintragung: 1.1%<br>Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst. exkl. Barauslagen |