ländleimmo.at
Eine Marke von russmedia

Liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wolfurt

zur Anzeige

Kontaktinformationen

Firma:	FLORIAN MAYR IMMOBILIEN
Kontakt:	Florian Mayr
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Reichshofstrasse 4 6841 Mäder
Telefon:	004355742096900
Mobile:	00436608752024
E-Mail:	florian.mayr@mayrimmo.com

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint ein behagliches Wohnambiente mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch einen durchdachten, familienfreundlichen Grundriss.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Kreise der Familie oder gesellige Abende mit Freunden.

Für eine besonders stimmungsvolle Atmosphäre sorgt der offene Kamin im Wohnzimmer, der an kühleren Tagen wohlige Wärme und ein unvergleichliches Ambiente schafft. Bei Bedarf kann dieser durch den Einbau einer Glasscheibe zu einem geschlossenen Kamin umgebaut werden und verbindet damit Gemütlichkeit mit zusätzlicher Effizienz und Komfort.

Die separat gehaltene Küche mit eigenem Essbereich unterstreicht den hohen Wohnkomfort und schafft eine angenehme Struktur im Alltag.

Auf rund 145 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 725 m² bietet diese Liegenschaft ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer im Halbstock zur Verfügung, das sich flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt. Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch, ergänzt durch ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch großzügige Stau- und Nutzflächen. Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung, die vor fünf Jahren installiert wurde.

Die Lage in Wolfurt überzeugt insbesondere Familien: In ruhiger Umgebung gelegen und dennoch bestens

angebunden, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Einmalkosten:
Grundbuchseintragung: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.
Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.
zzgl. Barauslagen

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Wälderstraße 17		
Anzeigen ID	297490		
Wohnfläche	145 m²	**Zimmer**	6
Bautyp	Gebraucht	**Baujahr**	1977
Objektart	Haus	**Objekttyp**	Einfamilienhaus
Badezimmer	1	**Keller**	Vorhanden
Verfügbar ab	Anfang 2027	**Gesamtanzahl Stellplätze**	6
Externe ID	MAYRIMMO-306		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (4)	Carport (1)

Kaufpreis	€ 740.000
Provision	3,6 % inkl. 20% USt.