



## Naturnahes Wohnen - Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Raiffeisen Immobilien GmbH  
Kontakt: Anna König  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Rheinstraße 11  
6900 Bregenz  
Telefon: +435574405310  
Mobile: -  
E-Mail: anna.koenig@raiba.at

### ?Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2 Etagen bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien.

Die hellen Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ein Kachelofen im Wohn-/Essbereich sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente an kühlen Tagen.

### Erdgeschoss

- Garage - ca. 20,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum - ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Werkstatt - ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche, WC und Boiler - ca. 5 m<sup>2</sup>
- Büro/Zimmer - ca. 12 m<sup>2</sup> mit Zugang zur überdachten Pergola ca. 15 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer - ca. 17,5 m<sup>2</sup> mit Zugang zum überdachten Sitzplatz ca. 17 m<sup>2</sup>
- Gang - ca. 8 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss = Wohngeschoss

- Küche - ca. 9 m<sup>2</sup>
- Esszimmer - ca. 15 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Wohnzimmer - ca. 17 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Diele - ca. 5 m<sup>2</sup>
- Flur - ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne - ca. 6 m<sup>2</sup>
- separates WC - ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- (Schlaf-)Zimmer - ca. 10 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer - ca. 11 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- südseitiger Balkon mit elektrischer Markise - ca. 17 m<sup>2</sup>

Der großzügige Garten auf dem insgesamt 477 m<sup>2</sup> Grundstück, mit Ausrichtung nach Westen, ist ideal für Familien, Hobbygärtner oder ruhiges Entspannen.

Zusätzlich zur Garage befinden sich vor dem Haus weitere drei Außenabstellplätze.

Neugierig? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### ?Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

|                                           |                                              |                          |                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Dornbirn, Lustenau                |                          |                    |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 297512                                       |                          |                    |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 110 m <sup>2</sup>                           | <b>Grundstücksgröße</b>  | 477 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer</b>                             | 5                                            | <b>Anzahl Stockwerke</b> | 2                  |
| <b>Etage</b>                              | EG                                           | <b>Bautyp</b>            | Gebraucht          |
| <b>Baujahr</b>                            | 1985                                         | <b>Objektart</b>         | Haus               |
| <b>Objekttyp</b>                          | Einfamilienhaus                              | <b>Badezimmer</b>        | 2                  |
| <b>Balkon</b>                             | Vorhanden                                    | <b>Terrasse</b>          | Vorhanden          |
| <b>Heizung</b>                            | Holz, Alternativ, Zentralheizung, Ofen/Kamin | <b>Verfügbar ab</b>      | Nach Vereinbarung  |

|                                          |                  |                                                             |   |
|------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|---|
| Heizwärmebedarf<br>(HWB)                 | 151 kwh/m²a      | Klasse<br>Heizwärmebedarf<br>(Klasse HWB)                   | e |
| Gesamtenergieeffizienz-<br>Faktor (fGEE) | 3.68 kwh/m²a     | Klasse<br>Gesamtenergieeffizienz- f<br>Faktor (Klasse fGEE) |   |
| Externe ID                               | 52851_0020001485 |                                                             |   |
| Parkplatz:                               | Freiplatz (3)    |                                                             |   |
| <hr/>                                    |                  |                                                             |   |
| Kaufpreis                                | € 620.000        |                                                             |   |