

## Sulzberg-Thal | Mehrparteienhaus | Großzügiges Anwesen mit 50.012 m<sup>2</sup>



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 Andelsbuch
Telefon:	+43 676 5055764
Mobile:	+43 676 5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Sulzberg-Thal | Mehrparteienhaus | Großzügiges Anwesen mit 50.012 m<sup>2</sup>

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in Thal in der Gemeinde Sulzberg. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen und vermittelt ein besonders naturnahes und privates Wohnumfeld.

Die erhöhte Lage sorgt für eine schöne Aussicht über die Landschaft. An klaren Tagen reicht der Blick bis zum Säntis und unterstreicht die besondere Lage dieses Standortes.

Trotz der idyllischen Umgebung sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, schöner Aussicht und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

### Immobilie

Die angebotene Liegenschaft umfasst zwei landwirtschaftlich gewidmete Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 5 Hektar im Bregenzerwald.

**Grundstück 1** (658) verfügt über eine Fläche von rund 38.894 wovon **ca. 33.394 m<sup>2</sup>** zum Verkauf stehen . Auf diesem Grundstück befindet sich auch das Mehrfamilienhaus.

**Grundstück 2** (656) umfasst **rund 16.618 m<sup>2</sup>** Auf diesem Grundstück befindet sich eine Trafo-Station der VKW, die sich am Rand der Fläche befindet und das Gesamtbild sowie die Nutzung nicht beeinträchtigt.

Die weitläufigen Flächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Tierhaltung, Freizeit oder individuelle Konzepte im ländlichen Raum.

Das bestehende Gebäude gliedert sich in drei eigenständige Wohneinheiten, die jeweils über separate Eingänge erschlossen sind. Diese klare Trennung ermöglicht eine flexible Nutzung, sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die Einheiten wurden laufend instand gehalten und teilweise erneuert, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Die Liegenschaft befindet sich in besonders ruhiger Lage ohne direkte Nachbarn. Die umliegenden Wiesen und Freiflächen schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre. Der freie Blick über die Landschaft bis hin zum Säntis unterstreicht die Qualität dieses Standorts und macht das Anwesen zu einem Rückzugsort mit besonderem Charakter.

Ein zusätzlicher Mehrwert bietet der ausgebauter Wellness- und Fitnessbereich. Dieser umfasst eine Sauna, einen Fitnessbereich sowie eine Dusche und ein WC. Die durchdachte Gestaltung schafft einen privaten Bereich für Erholung und Ausgleich im eigenen Zuhause.

Für kreative oder berufliche Nutzung steht eine Werkstatt sowie ein separates Atelier zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Raum für individuelle Projekte. Im oberen Bereich des Ateliers befindet sich eine zusätzliche Fläche mit Ausbaupotenzial, für die bereits eine entsprechende Bewilligung vorliegt.

Der großzügige Gartenbereich rundet das Gesamtbild ab. Die weitläufigen Freiflächen werden derzeit als Hundeparadies genutzt und bieten viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Offenstall mit großzügigem Auslauf, wodurch sich das Anwesen besonders auch für Tierliebhaber eignet. Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Quelle. Diese wird derzeit für die Bewässerung des Gartens sowie für die Versorgung der Tiere genutzt.

Dreifach ausgeführte Glasfaseranschlüsse wurden bereits verlegt, wodurch jede der drei Wohneinheiten separat mit einer schnellen Internetverbindung versorgt werden kann. Die Nutzung ist nach aktueller Planung noch im Jahr 2026 möglich.

### Nutzungspotenzial | Perspektiven | Fazit

- Mehrgenerationenwohnen durch drei getrennte Wohneinheiten
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, insbesondere Pferde
- Möglichkeit zur Verpachtung der landwirtschaftlichen Fläche
- Rückzugsort für naturverbundenes Wohnen mit hohem Maß an Privatsphäre
- Retreat-Konzepte oder ein autarkes Leben mit eigener Fläche

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Ausgangsbasis für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zukünftige Entwicklungen. Die Kombination aus großzügigen Grundstücken und bestehenden Strukturen eröffnet Spielraum für individuelle Konzepte und eine flexible Weiterentwicklung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.** Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Thal		
<b>Anzeigen ID</b>	298546		
<b>Wohnfläche</b>	445 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	50.012 m <sup>2</sup>

<b>Zimmer</b>	13	<b>Etage</b>	EG
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	3	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	71,82 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	860,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	61,42 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	92 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.03 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_653		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (1)</b>	

Preis auf Anfrage