

Exklusives Ferienhaus mit Panoramablick über den Bodensee!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt: Irina Ibele
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Kirchplatz 11
6780 Schruns
Telefon: 0043555674991
Mobile: 00436649411795
E-Mail: Irina.Ibele@engelvoelkers.com

In Lochau befindet sich dieses hochwertige Ferienhaus in ruhiger, einzigartiger Lage am Ende einer Sackgasse. Die Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 729 m² und überzeugt mit einem einzigartigen Panoramablick über den Bodensee.

Das Grundstück ist als Bauwohngebiet mit Freizeitnutzung gewidmet und bietet somit eine einmalige Gelegenheit, über einen Ferienwohnsitz oder Zweitwohnsitz in Lochau zu verfügen. Die erhöhte Lage der Ferienimmobilie in Lochau auf rund 900 Metern Seehöhe bietet eine traumhafte Seesicht. Sonnige Tage lassen sich von den ersten Morgenstrahlen bis zum malerischen Sonnenuntergang über dem Bodensee in vollen Zügen genießen.

Im Jahr 2019 wurde das Ferienhaus unter Mitwirkung des renommierten Architekturbüros Wimmer-Armellini umfassend saniert und mit modernen, energieeffizienten Merkmalen ausgestattet.

Eine Luftwärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung und aufgebrachtem Lehmputz im Hauptgeschoß für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima. Hochwertige Materialien wie Eichenparkettböden, ein stilvoller Kamin sowie eine Sauna und Infrarotsauna unterstreichen die gehobene Ausstattung der Immobilie. Die lichtdurchfluteten, großzügigen Wohnräume bestechen durch ihre hohen Decken und schaffen ein Gefühl von Weite und Luxus. Ein Küchenblock mit integriertem Kamin bildet das Herzstück des Wohn-Essbereichs und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Die außergewöhnliche Lage mit traumhaftem Ausblick, kombiniert mit der durchdachten Planung sowie der hochwertigen Ausstattung und einer ruhigen Umgebung, machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Bodensee.

Lage:

Lochau ist eine Gemeinde im österreichischen Bundesland Vorarlberg und liegt am Ufer des Bodensees, nahe der Grenze zu Deutschland. Lochau grenzt direkt an die Landeshauptstadt Bregenz, die etwa 5 Kilometer entfernt ist. Die deutsche Stadt Lindau am Bodensee ist ebenfalls nur etwa 10 Kilometer entfernt. Die Lage am

Bodensee bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln, Radfahren und Wandern. Die Nähe zu den Alpen ermöglicht zudem Wintersportaktivitäten. Kulturinteressierte finden in Bregenz mit den Bregenzer Festspielen ein besonderes Highlight.

Die Liegenschaft befindet sich in der begehrten Wohngegend Hintermoos in Lochau, einer der exklusivsten und ruhigsten Lagen am österreichischen Bodenseeufer. Hintermoos liegt idyllisch oberhalb des Ortszentrums und zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Ruhe, wenig Verkehrsaufkommen und die naturnahe Umgebung aus. Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Fernblick über den Bodensee bis hin zu den Schweizer Alpen und bis zur Konstanzer Bucht – ein seltenes Panorama in dieser Form.

Die Gegend ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, modernen Architekturbauten und gepflegten Ferienimmobilien. Durch die Sackgassenlage ist der Durchgangsverkehr ausgeschlossen, was eine besonders private Wohnatmosphäre schafft. Gleichzeitig ist das Zentrum von Lochau mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten, dem Bahnhof sowie die Uferpromenade in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zur Natur – mit direkter Anbindung an Wander- und Radwege – sowie die schnelle Erreichbarkeit von Bregenz, Lindau und der Rheintal-Autobahn machen Hintermoos sowohl für Ruhesuchende als auch für Feriengäste gleichermaßen attraktiv.

Die Widmung des Grundstücks als BW-Fn (Bauland Wohngebiet – Feriennutzung) unterstreicht den exklusiven Charakter der Lage und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als hochwertiger Zweitwohnsitz als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber.

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
Anzeigen ID	299239		
Wohnfläche	110 m ²	Grundstücksgröße	729 m ²
Zimmer	3	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1980	Objektart	Haus
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	2
Terrasse	Vorhanden	Garten	Vorhanden
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
Verfügbar ab	ab Frühling 2026	Gesamtanzahl Stellplätze	3
Heizwärmebedarf (HWB)	103 kwh/m ² a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.08 kwh/m ² a
Externe ID	engel_volkers_2_I-030UMD-W-030UMD		
Parkplatz:	Freiplatz	Carport	

Kaufpreis	€ 1.295.000
Provision	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.