

## Charmantes & heimeliges Wohnhaus mit 2 Wohnungen in Alberschwende



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Laurin Sutter
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572430984
Mobile:	00436705577835
E-Mail:	<a href="mailto:laurin@immo-cado.com">laurin@immo-cado.com</a>

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Zoll 87, 6861 Alberschwende
- Baujahr: 1971
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 148,3 m<sup>2</sup>
- Hauptwohnung: ca. 84,4 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung: ca. 63,9 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 659 m<sup>2</sup>
- Keller/Heizraum: ca. 17,8 m<sup>2</sup>
- Partyraum: ca. 20,3 m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten: 2 Carportstellplätze + 1 Außenabstellplatz
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Warmwasser: Solarunterstützt
- Besonderheiten: Partyraum (ehem. Waschküche), private Sauna im Garten
- Verfügbarkeit: 01.11.2026
- Kaufpreis: € 680.000,-

In naturnaher Hanglage von Alberschwende präsentiert sich dieses äußerst heimelige und urige Zweifamilienhaus als wahres Wohlfühlobjekt mit besonderem Charme. Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 659 m<sup>2</sup> gelegen, bietet das Haus nicht nur ausreichend Platz im Innenbereich, sondern auch attraktive Außenflächen für verschiedenste

Nutzungsmöglichkeiten und schönen Ausblick.

Die Wohneinheiten im Überblick:

Wohnung 1:

Ca. 63,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in eine 2,5-Zimmer-Wohnung – ideal für Singles oder Paare. Die gemütliche Raumaufteilung unterstreicht den urigen Charakter des Hauses.

Wohnung 2:

Ca. 84,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus 4,5 Zimmern – perfekt für Familien oder als großzügige Hauptwohnung mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Besondere Highlights:

Ein echtes Highlight der Immobilie ist der einzigartige und liebevoll gestaltete Partyraum mit ca. 20,3 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für gesellige Abende mit Freunden, Feiern oder als Hobbyraum.

Zusätzliche Flächen & Ausstattung:

- Großzügiger Dachbodenbereich mit praktischem Stau-, oder Lagerraum
- Lagerfläche im Tankraum
- 2 Carport-Stellplätze für geschütztes Parken
- 1 weiterer Außenabstellplatz

Dieses Zweifamilienhaus vereint ländliches Leben mit funktionalem Wohnraum und besonderem Flair. Die Kombination aus gemütlichem Charakter, praktischer Aufteilung und Lage mit guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Alberschwende.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Einmalkosten:

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

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Alberschwende		
<b>Anzeigen ID</b>	299669	<b>Grundstücksgröße</b>	659 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	148.3 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	1971	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Heizung</b>	Öl, Solar
<b>Keller</b>	17,80 m <sup>2</sup>		

<b>Verfügbar ab</b>	01.11.2026	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	238.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F
<b>Externe ID</b>	CaDo-121		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	Carport (2)	

---

Kaufpreis € 680.000