

Exklusives Anwesen mit eigenem Weiher – Einmalige Villa in absoluter Ruhelage



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Maximilian Simma
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6900 Bregenz
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26547
Mobile:	+43 664 88643527
E-Mail:	maximilian.simma@sreal.at

Exklusives Anwesen mit eigenem Weiher – Einmalige Villa in absoluter Ruhelage

Diese außergewöhnliche Villa vereint höchste Wohnqualität, Exklusivität und Naturerlebnis auf unvergleichliche Weise. Eingebettet in eine idyllische, absolut ruhige Lage mit eigenem Weiher, bietet dieses Anwesen ein unvergleichliches Wohngefühl und repräsentiert eine Rarität, die nur selten am Markt zu finden ist.

Architektur & Wohnkonzept:

Das durchdachte Raumkonzept dieser Villa verbindet zeitlose Eleganz mit großzügiger Offenheit.

- Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie und beeindruckender Raumhöhe ist lichtdurchflutet und schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit. Große Glasfronten eröffnen einen ungestörten Panoramablick auf die Natur und den privaten Weiher.

- Die exklusive Einbauküche mit hochwertigen Geräten, großzügiger Arbeitsfläche und separater Speisekammer samt Kühlraum erfüllt höchste Ansprüche von Hobbyköchen bis hin zu Gourmets.
- Feinste Materialien, harmonische Raumaufteilung und eine Architektur, die Innen- und Außenbereiche nahtlos miteinander verbindet, prägen das außergewöhnliche Wohngefühl.

Wohnen & Entspannen:

Die Villa bietet eine Vielzahl an Rückzugsorten und Komfortzonen, die ein Leben auf höchstem Niveau garantieren:

- Ein luxuriös ausgestattetes Hauptschlafzimmer mit maßgefertigten Tischlereinbauten, direktem Blick auf den Weiher und Zugang zum privaten Balkon.
- Ein großzügiges Masterbad mit einer Badewanne, begehbare Regendusche und edlem Doppelwaschtisch – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.
- Weitere Schlafzimmer, Kinderzimmer oder flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Homeoffice oder Fitnessbereich eignen.
- Ein separates Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, perfekt für Gäste oder Familienmitglieder.
- Ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, der zu purer Entspannung einlädt.

Außenbereiche & Besonderheiten:

Das weitläufige Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber:

- Eine großzügige Terrasse mit traumhaftem Blick über den Weiher lädt zu geselligen Abenden oder ruhigen Stunden im Freien ein. Der Weiher ist dem örtlichen Fischereirevier zugeordnet.
- Der eigene Badesteg mit Zugang zum Wasser sowie einem kleinen Boot eröffnen unvergleichliche Freizeitmöglichkeiten – von entspannten Sonnenstunden bis hin zu sportlicher Betätigung.
- Ein gepflegtes Gerätehaus sorgt für Ordnung im Außenbereich.
- Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Häuschen auf der gegenüberliegenden Seite des Weihers. Es eignet sich ideal als Partyraum für gesellige Abende oder als Hobbyraum, Rückzugsort oder Atelier – ein

Ort, der Kreativität, Entspannung und Lebensfreude gleichermaßen Raum gibt.

- Die geräumige Doppelgarage bietet komfortabel Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1986 wurde in den letzten Jahren folgendermaßen saniert:

- Hochwertige Küche von der Firma Hase und Kramer 2024
- Sanitäreinrichtungen (WC, Waschbecken & Armaturen) 2019
- Austausch Ölheizung 2012
- Neue Schlafzimmereinrichtung mit Einbauten der Firma Hase und Kramer 2019
- Neue Türstöcke & Türblätter 2019
- Parkettböden 2019 & 2023
- Elektroleitungen 2019
- Terrassenplatten 2022

Das Besondere:

Ein Anwesen mit eigenem Weiher in dieser Form ist nahezu einzigartig. Es vereint Privatsphäre, Luxus und Natur in vollendeter Harmonie und schafft ein Refugium, das seinesgleichen sucht. Wer das Außergewöhnliche schätzt und höchste Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität stellt, findet hier ein Zuhause, das nicht nur Wohnraum, sondern Lebenstraum ist.

Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Luxusimmobilien!

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

* 3,50 % Grunderwerbsteuer

* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Fußach		
Anzeigen ID	299729		
Wohnfläche	369 m ²	Grundstücksgröße	8.155 m ²
Zimmer	5	Baujahr	1986
Bauweise	Massiv	Objektart	Haus
Objekttyp	Villa	Badezimmer	3
Balkon	Vorhanden	Terrasse	18,00 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Zentralheizung, Öl, Holz, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	nach Absprache	Heizwärmebedarf (HWB)	95 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.59 kwh/m ² a

Klasse

**Gesamtenergieeffizienz-
Faktor (Klasse fGEE)**

Externe ID

justimmo_354464_963/7860

Parkplatz:

(Tief-)Garage
(1) Freiplatz

Provision

Preis auf Anfrage

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.