

Wolfurt | Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 6866 Andelsbuch
Telefon:	+43 676 5055764
Mobile:	+43 676 5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Wolfurt | Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten

Lage

Die Liegenschaft liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Wolfurt innerhalb der Hofsteiggemeinden und vereint ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die sehr angenehme und ruhige Nachbarschaft, in der ein gutes Miteinander gepflegt wird und die durch ein geringes Verkehrsaufkommen geprägt ist.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut und sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

Direkt vor dem Grundstück befindet sich zudem ein Naherholungsgebiet, das ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist und somit zusätzliche Ruhe sowie eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Ergänzend entsteht in unmittelbarer Nähe mit dem Quartier am Rickenbach ein modernes Umfeld mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Kinderhaus und Ärztehaus, wodurch die Attraktivität der Lage künftig zusätzlich gesteigert wird.

Die Umgebung überzeugt darüber hinaus mit zahlreichen Grünflächen sowie gut ausgebauten Spazier- und Radwegen, die vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung im Freien eröffnen. Insgesamt eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine sehr gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Das Einfamilienhaus wurde in den 1960er Jahren errichtet und im Jahr 1973 durch einen Anbau erweitert. Mit einer Wohnfläche von rund 220 m² und insgesamt acht Zimmern bietet die Liegenschaft ein sehr großzügiges Raumangebot. Die solide Bausubstanz sowie die durchdachte Grundrissgestaltung eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ermöglichen bei Bedarf auch eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss stehen rund 93 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die vorhandenen Räume, darunter der Heizraum sowie weitere Abstellflächen, bieten ausreichend Platz für Lagerung und praktische Nebenbereiche. Ergänzend ist ein Erdkeller vorhanden, der sich ideal für die natürliche und schonende Lagerung eignet. Zusätzlich besteht ein direkter Zugang in den Garten, wodurch diese Ebene funktional optimal eingebunden ist.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige und klar strukturierte Raumaufteilung. Es umfasst einen einladenden Eingangsbereich mit Flur, ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Büro sowie eine Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Zudem besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Ein besonderes Highlight ist das barrierefreie Badezimmer mit WC, das auch für Rollstuhlnutzung geeignet ist, ergänzt durch ein weiteres separates WC. Zudem befindet sich auf dieser Ebene die Doppelgarage, vor der zusätzliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch zwei Badezimmer sowie zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten.

Außenbereich

Der großzügige Garten bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und überzeugt durch seine gute Besonnung über den gesamten Tag. Ein Brunnen sowie eine gewachsene Bepflanzung mit unter anderem einer Magnolie und einer japanischen Kirschblüte unterstreichen die besondere Qualität dieses Außenbereichs.

Weitere Informationen

Die Grundstücksfläche ist im Bereich von 800 – 900 m² flexibel gestaltbar, wobei sich der angeführte Preis auf eine Fläche von 800 m² bezieht. Die konkrete Größe erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern.

Das Haus wurde an die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern angepasst und verfügt über ein rollstuhlgerechtes, barrierefreies Badezimmer. Ein Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss erleichtert insbesondere Rollstuhlfahrern sowie älteren Personen den Zugang zwischen den Etagen.

Beheizt wird die Liegenschaft derzeit über eine Ölheizung mit mehreren Tanks, die laufend gewartet wurden und sich in einem guten Zustand befinden. Gleichzeitig bietet sich Potenzial für eine zeitgemäße Umstellung auf moderne Heizsysteme wie eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik.

Highlights

- Gefragte Lage in den Hofsteiggemeinden
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Aufteilung in mehrere Wohneinheiten möglich
- Solide Bausubstanz
- Barrierefreies Badezimmer im Erdgeschoss, rollstuhlgeeignet
- Treppenlift vorhanden
- Großzügiger, sonniger Garten
- Terrasse und zwei Balkone
- Doppelgarage und mehrere Stellplätze

Fazit

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die attraktive Lage in den gefragten Hofsteiggemeinden. Eine Liegenschaft mit viel Potenzial, die sowohl für Familien als auch für unterschiedliche Wohnkonzepte eine ideale Grundlage bietet.

Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

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:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt		
Anzeigen ID	301154		
Wohnfläche	220 m ²	Grundstücksgröße	800 m ²
Zimmer	8	Etage	EG
Baujahr	1958	Objektart	Haus
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	3
Balkon	Vorhanden	Terrasse	46,66 m ²
Garten	312,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Gesamtanzahl Stellplätze	6	Heizwärmebedarf (HWB)	75 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.32 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_363501_658
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (6)	

Kaufpreis € 782.000