



zur Anzeige

? Gartenwohnung mit Einfamilienhaus-Charakter – 190 m² Südgarten, Pool & großer Keller



Kontaktinformationen

Name: Kevin Schwarz
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: +436643961698
Mobile: -
E-Mail: schwarz_kevin1990@hotmail.com

In Hörbranz kommt eine außergewöhnlich großzügige Gartenwohnung zum Verkauf, die durch ihren **Einfamilienhaus-Charakter**, einen **sonnigen Südgarten** und umfangreiche Zusatzflächen überzeugt. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Highlights der Immobilie

1. **Ca. 97 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss
2. **Großer, direkt zugänglicher Kellerbereich** (ca. 51 m²)
3. **Ca. 190 m² Südgarten**
4. **21 m² Außenpool**
5. **35 m² Garage mit Montagegrube** + zusätzlicher Außenstellplatz
6. **3 Schlafzimmer**
7. **1 Zimmer im KG** (Büro/Hobbyraum/weiteres Schlafzimmer)
8. **2 Badezimmer** (EG u. KG)
9. **Pelletheizung 2022 erneuert**
10. **Massivbauweise, gepflegter Zustand**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **familienfreundlichen Wohngegend** von Hörbranz – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Bushaltestelle

sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zu **Bregenz, Lindau und Deutschland** macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Freizeitliebhaber profitieren von der Nähe zum **Bodensee**, Radwegen, Wanderwegen und zahlreichen Erholungsmöglichkeiten.

Entfernungen:

1. Supermarkt: ca. 650 m
2. Schule: ca. 700 m
3. Kindergarten: ca. 300 m
4. Bushaltestelle: ca. 100 m
5. Autobahn: ca. 1 km
6. Bahnhof: ca. 2,5 km

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 97 m²)

1. Großzügiges Wohn-/Esszimmer
2. Küche
3. 3 Schlafzimmer
4. Badezimmer
5. Flur
6. Zugang zum Garten

Kellergeschoss (ca. 51 m²)

1. Büro / Hobbyraum / Gästezimmer
2. Vorratsraum
3. Lagerraum
4. Großes Badezimmer mit Gartenzugang
5. Speis / zusätzlicher Abstellraum

Außenbereich

1. Ca. 190 m² Südgarten
2. 21 m² Pool
3. Terrasse (ca. 25 m²)
4. Geräteschuppen
5. Holzlagerplatz
6. 35 m² Garage mit Montagegrube
7. Außenstellplatz

Kellergeschoss (ca. 51 m²)

1. **Neue Pelletheizung:** 2022
2. **Neuer Wohnzimmerboden:** 2020
3. **Umbau EFH ? Mehrparteienhaus:** 2004

Energie & Technik

1. Energieausweis: **Bedarfsausweis**
2. Endenergiebedarf: **95 kWh/(m²-a)**
3. Energieklasse: **C**
4. Internet: **bis 200 MBit/s**
5. TV: **Satellit**

Kaufpreis & Verfügbarkeit

1. **Kaufpreis:** 495.000 €
2. **Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer**
3. **Verfügbar ab:** 30.05.2026

Nebenkostenübersicht

1. **Vertragserrichtung:** 1,2%
2. **Grunderwerbssteuer:** 3,5%
3. **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1% (entfällt unter gegebenen Umständen bei Grundbuchs Antrag bis 30.6.2026)
4. **Pfandrechtsgebühr:** 1,2% (entfällt unter gegebenen Umständen bei Grundbuchs Antrag bis 30.6.2026)

Kontakt

Kevin Schwarz

Erreichbarkeit: Mo.-Fr. 15 – 19 Uhr

Sa. & So. 11 – 18 Uhr

Bei Fragen kontaktieren Sie uns gerne.

Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Hörbranz, Ziegelbachstraße		
Anzeigen ID	301409		
Wohnfläche	97 m ²	Grundstücksgröße	190 m ²
Zimmer	5	Nebenräume	2
Anzahl Stockwerke	2	Etage	Erdgeschoss
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1980
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	2
Terrasse	25,00 m ²	Garten	190,00 m ²
Keller	51,00 m ²	Heizung	Pellets
Verfügbar ab	30.5.2026	Heizwärmebedarf (HWB)	95 kwh/m ² a
Klasse		Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,92 kwh/m ² a
Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C		

Klasse
Gesamtenergieeffizienz- B
Faktor (Klasse fGEE)

Parkplatz: (Tief-)Garage (1) Freiplatz (2)

Kaufpreis € 495.000
Monatliche Kosten € 216