

## Platz für die ganze Familie – gepflegtes Einfamilienhaus mit Traumgarten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Fabian Franz Ess

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, Hauptstraße 13 Götzis  
PLZ):

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546

Mobile: +43 664 8180699

E-Mail: fabian.ess@sreal.at

Platz für die ganze Familie – gepflegtes Einfamilienhaus mit Traumgarten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Eschenweg in Fußach überzeugt durch seine hervorragende und zugleich ruhige Wohnlage im Vorarlberger Rheintal.

Die attraktive Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, die Volksschule sowie weitere wichtige Einrichtungen der Gemeinde sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders hervorzuheben sind die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Schweizer Grenze, wodurch sich der Standort ideal für Pendler eignet.

Fußach überzeugt zudem durch seine besondere Lage zwischen Natur und Wasser. Der nahegelegene Bodensee sowie zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Ob entspannte Stunden am See, sportliche Aktivitäten oder gemeinsame Ausflüge in die Natur – hier genießen Sie Wohnen in einer der beliebtesten Regionen Vorarlbergs.

## **Eckdaten:**

Grundstücksnummer: 1604/1 & 1604/2 mit einer Gesamtfläche von 1.330 m<sup>2</sup>

Gepflegtes Einfamilienhaus Baujahr 1996

Gasheizung / Zentralheizung / Solar

Wohnnutzfläche: 130 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss: 70 m<sup>2</sup> / Obergeschoss: 60 m<sup>2</sup>)

Kellergeschoss: 70 m<sup>2</sup>

Garage: 27 m<sup>2</sup>

Gartenschopf

## **Beschreibung:**

Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet und Ihre Gäste willkommen heißt. Das Highlight dieser Ebene ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit offener Galerie und direktem Zugang zum wunderschönen Garten. Ein weiterer Pluspunkt ist der gemütliche Ofen im Wohn- und Essbereich, der für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Eine voll ausgestattete Küche rundet das Angebot ab.

Der großzügige und wunderschön angelegte Garten lädt zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder ein sicheres Spielparadies für Kinder – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz im Grünen.

Für Gartenliebhaber bietet das weitläufige Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Die großzügigen Freiflächen schaffen ausreichend Platz für Hobbygärtner, Spielbereiche, Hochbeete oder eine persönliche Wohlfühloase mitten in der Natur.

Besonders attraktiv ist auch das langfristige Potenzial der Liegenschaft: Das große Grundstück kann eine wertvolle Investition in die Zukunft sein und bietet möglicherweise später die Chance, für die nächste Generation ein weiteres Zuhause zu schaffen. Damit vereint diese Immobilie Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und nachhaltige Perspektiven auf ideale Weise.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Zugang zu einem der zwei Balkone. Die Galerie verleiht dem Haus zusätzlich einen lässigen und luftigen Charakter. Zudem gibt es ein separates WC.

Das Kellergeschoss verfügt über einen großzügigen Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss, eine Dusche, einen Heizraum, einen Keller- bzw. Lagerraum sowie einen praktischen Hobbyraum.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur eine ruhige und entspannte Atmosphäre, sondern auch ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und eine naturnahe Umgebung legen.

### **Sonstige Infos:**

Das Einfamilienhaus ist ab sofort verfügbar.

Parkplätze: Garage / Außenparkplätze

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

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

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

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

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Fußach, Eschenweg		
<b>Anzeigen ID</b>	302363		
<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.330 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Baujahr</b>	1996
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	Vorhanden

<b>Keller</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	109 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.08 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7951		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz	

---

Kaufpreis € 1.220.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.