

Hörbranz | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und Balkon



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

Hörbranz | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und Balkon

Lage

Die Liegenschaft in der Ziegelbachstraße befindet sich in Hörbranz in angenehmer Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für eine praktische Alltagssituation.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Nähe zur Autobahn sowie die gute Verbindung in Richtung Bregenz und Lindau machen den Standort besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in einer Sackgasse. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße, wodurch nur wenig Verkehr vorhanden ist. Auch das nachbarschaftliche Umfeld zeichnet sich durch ein gutes Miteinander aus.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Spazier und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und schaffen zusätzliche Lebensqualität. Insgesamt eine attraktive Lage für Eigennutzer und Anleger.

Immobilie

Diese 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91 m² und überzeugt durch helle Räume sowie eine praktische Raumaufteilung. Die Wohnung umfasst einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit Küche, zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie zusätzliche praktische Nebenflächen.

Der Wohn-Ess-Bereich bietet viel Platz für Wohnen und Essen und bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die Küche ist mit Geräten der Marke AEG ausgestattet. Vom Wohn-Ess-Bereich besteht ein direkter Zugang auf die ca. 39 m² große Terrasse, auf der man den ganzen Tag über Sonne genießen kann. Zusätzlich steht auf der Terrasse ein Wasseranschluss zur Verfügung.

Im Jahr 2004 wurde der frühere Wintergarten geöffnet und in den Wohnbereich integriert. Dadurch entstand ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnraum.

Das helle Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang auf den ca. 10 m² großen Balkon mit schönem Ausblick auf den Pfänderspitz.

Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Gästezimmer genutzt und eignet sich ebenso ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder flexibel nutzbarer Zusatzraum.

Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer Duschwanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum sowie eine zusätzliche Nische im Flurbereich, welche sich optimal als kleiner Bürobereich oder Homeoffice Platz nutzen lässt.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei vorhandene Klimaanlage. Der Wohnung sind zudem zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zugeordnet.

Hinweis: Ein Rücklagefonds ist derzeit nicht vorhanden. Aufgrund der überschaubaren Größe der Eigentümergemeinschaft (3 Einheiten) wurde bislang auf die Bildung eines Rücklagefonds verzichtet.

Fazit

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die Wert auf großzügige Außenflächen, helle Wohnbereiche sowie eine ruhige Lage mit wenig Verkehr legen. Die gelungene Raumaufteilung in Kombination mit praktischen Zusatzflächen und der sonnigen Terrasse schafft ein stimmiges Gesamtangebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

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, Hörbranz		
Anzeigen ID	302425		
Wohnfläche	90.64 m ²	Zimmer	3
Etage	1	Baujahr	1980
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Balkon	Vorhanden
Terrasse	48,77 m ²	Keller	4,82 m ²
Heizung	Zentralheizung	Gesamtanzahl Stellplätze	2
Heizwärmebedarf (HWB)	95 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.92 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	B
Externe ID	justimmo_363501_668		
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Kaufpreis € 360.000