



Exklusives Einfamilienhaus in Premium Lage

Mesmers Bühel 10 | 6842 Koblach















Exklusives Einfamilienhaus in Premium Lage

Dieses einladende und exklusive Anwesen mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 531m² mit einer Wohnfläche von ca. 125,30m² plus 24,75 m² Multifunktionsraum sowie einem Keller von ca. 46,38 m² steht zum Verkauf, ein Zuhause mit gesunden, soliden Materialien, Naturstein, Holz, großen Fenstern und warmen Tönen. Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt auf drei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie neben dem Eingangsbereich ein heller Wohn- und Essbereich mit einem Sichtfenster-Kachelofen und moderner Tischlerküche mit Neff Geräten, ein Fernsehzimmer bzw. Büro sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer bzw. Büros, ein BOFFI-Design-Bad mit Dusche, Badewanne, Wäscheabwurf und WC. Im Souterrain/Keller finden Sie ein großes Multifunktionszimmer mit großem Fenster und Morgensonne, Lehmputzwänden, Infrarotheizung, Eiche-Vollholzparkettboden und Einbauschränken. Das Zimmer kann beispielsweise als zusätzliches Schlaf/Gästezimmer, Musikzimmer oder Fitnessraum genutzt werden. Des Weiteren gibt es einen Naturboden-Keller für Lebensmittel und Wein, einen Abstell-/Werkraum sowie einen Wasch- bzw. Technikraum mit zusätzlicher Dusche. Insgesamt bietet dieses wunderbare Zuhause eine Nutzfläche von zirka 196,43 m².

Zu den Besonderheiten zählen liebevolle künstlerische und durchdachte Details im Garten und im Haus, wie beispielsweise ein Mosaik-Bild, das 4m hohe Fenster-Bücherregal und zwei Container-Pergolen. Diese einzigartige Oase bietet ein Gefühl von Luxus aber auch Genuss und Entspannung. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und der über Jahre gewachsene Garten mit großer Terrasse erlauben feine Stunden zum Entspannen aber auch zum gemütlichen Beisammensein.

Das charmante Einfamilienhaus in Koblach bietet eine erstklassige Lage im Rheintal. Es befindet sich in einer schönen, sonnigen und ruhigen Hanglage, südseitig ausgerichtet, mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge von der Schesaplana bis zum Hohen Kasten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit den Schweizer und österreichischen Autobahnen in weniger als nur 3km Entfernung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in direktem Umkreis von weniger als 1 km, darunter Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und das Naherholungsgebiet Kumma. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Annehmlichkeiten, ideal für Familien und alle, die eine hochwertige Wohngegend im Herzen des Rheintals suchen.







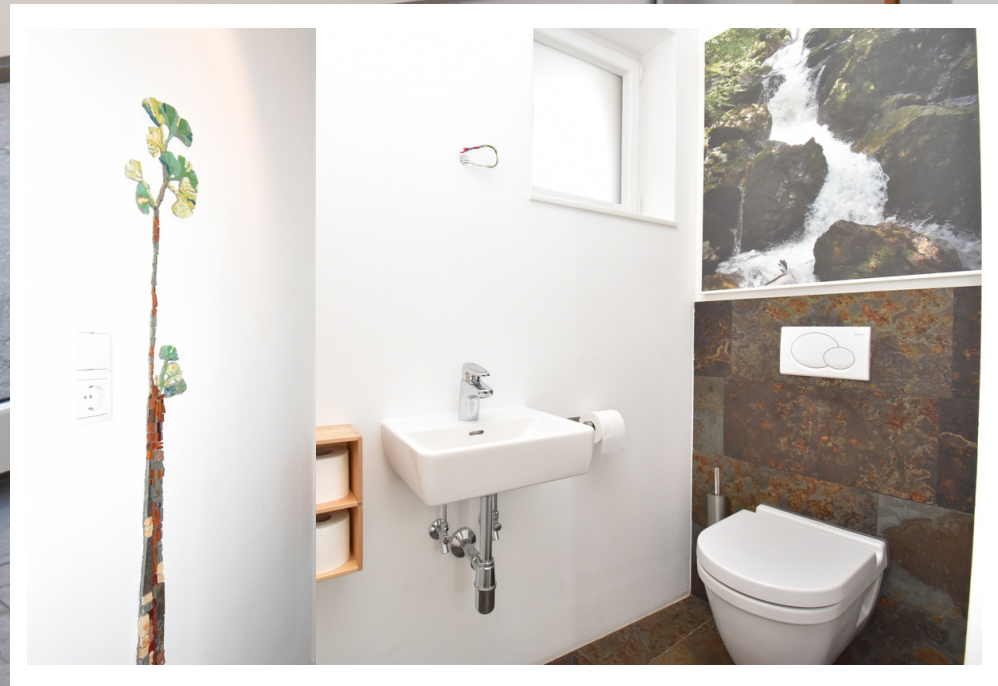
























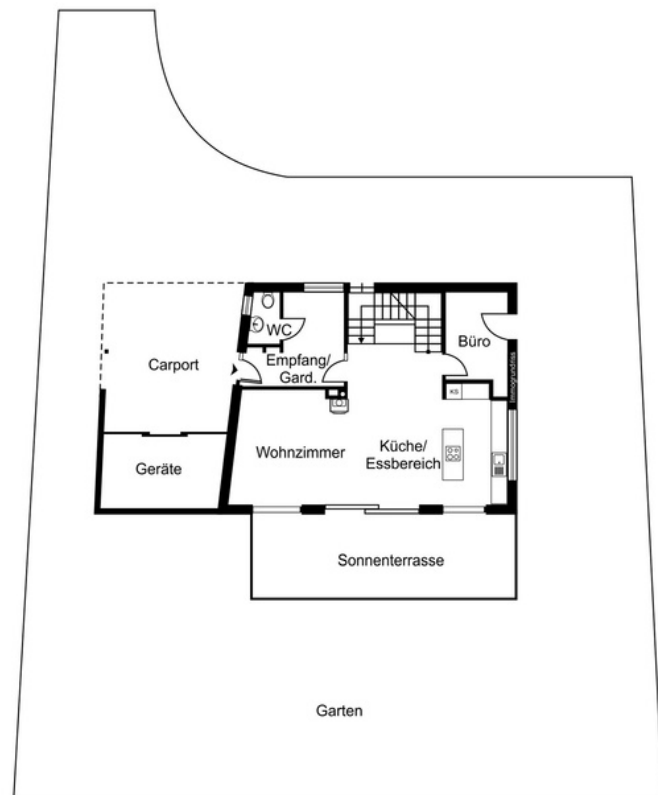




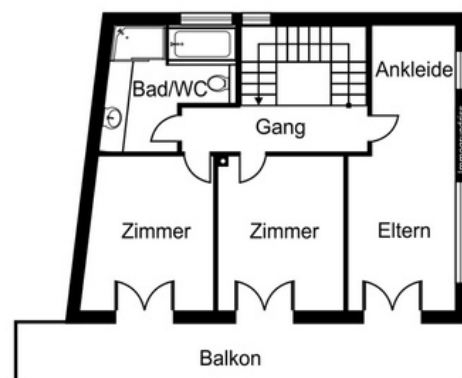
Grundrissplan der Immobilie



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundriss ohne Maßstab

Detaillierte Kennzahlen

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektnummer	1413
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Straße u. Nr.	Mesmers Bühel 10
PLZ und Ort	6842 Koblach
Wohnfläche	125,30 m ² + 24,75m ² Multifunktionszimmer im UG
Kellerfläche	ca. 46,38 m ²
Gesamtnutzfläche	196,43 m ²
Grundstücksgröße	531 m ²
Gartenfläche	430 m ²
Anzahl Badezimmer	1
Parkmöglichkeit	1 Carport Freiplätze
Heizungsart	Wärmepumpe Kachelofen Infrarot
Heizsystem	Fußbodenheizung
Beziehbar	sofort
Baujahr	2005

ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweis	HWB 55 kWh/(m ² *a) Klasse C
----------------	-------------------------------------------

PREIS

Kaufpreis	Auf Anfrage!
Betriebskosten	Nach Verbrauch

EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen



Team. PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

Alles aus einer Hand. Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Matteo Fröhlich

M +43 664 53 73 005

E m.froehlich@phima.at

W www.phima.at

PHIMA Immobilien GmbH

Riedergasse 47

6900 Bregenz



Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.