



Wohnglück in Hörbranz: Neuwertiges Einfamilienhaus zum Verkauf

6912 Hörbranz, Straußenweg 37d

- kontrollierte Be- und Entlüftung
- voll unterkellert
- Tischlerarbeiten Küche / Bad
- Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- Grenznähe DE, Anbindung A14
- Kamin



Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-862
Grundstücksfläche	ca. 319 m ²
Wohnfläche	ca. 108 m ² auf 2 Stockwerken
Zimmer	4 Zimmer
Bad	Tageslichtbad mit Walk-In Dusche, WC und Doppelwaschbecken
WC	separates Gäste-WC inkl. Dusche im EG vorhanden
Terrasse / Garten	vorhanden
Keller	ca. 23 m ²
Hobbyraum KG	ca. 33 m ²
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 2022
Auto	Carport und Abstellplatz im Freien
Heizung	Wärmepumpe; Verteilung über Fußbodenheizung, Kamin
Highlight	kontrollierte Be- und Entlüftung
Energieausweis	HWB 43 kWh/m ² a Klasse B, fGEE0,68 Klasse A+
Ausstattung	Parkett, Feinsteinzeug, Tischlereinbauten Küche Bad
*Richtpreis	auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Einblick

Wohlfühl-Neubau-Traum für Ihre Familie in sonnigem Wohngebiet von Hörbranz – hier finden Sie beste Raumaufteilung, exklusive Ausstattung sowie eine ruhige und doch zentrale Lage. Die Liegenschaft umfasst ca. 108 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen und 4 Zimmer.

Im unteren Bereich finden Sie neben einem freundlichen Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC/Dusche einen einladenden und sonnigen Wohnbereich samt modernster, offener Küche. Die Tischlerküche wurde durchdacht geplant und liebevoll umgesetzt, bietet modernste Markengeräte sowie eine Keramikarbeitsplatte – einmaliges Kocherlebnis für die gesamte Familie.

Im geräumigen Wohnbereich, welcher nach Süd-Westen ausgerichtet ist, findet jedes Familienmitglied seinen sonnigen Wohlfühlplatz. Für die extra Portion Wohlfühlcharakter im Winter sorgt der vorhandene Kaminanschluss. Hier wurde wahrlich an alles gedacht.

Im oberen Bereich finden Sie zwei Kinderzimmer sowie ein geräumiges Elternzimmer mit ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank. Das Badezimmer im Obergeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde ebenso vom Tischler – passend zur Küche – ausgestattet und präsentiert sich modern, geschmackvoll und zugleich zeitlos.

Der Außenbereich besticht durch das enorme Platzangebot und lässt das Herz eines jeden Gartenliebhabers höher schlagen. Terrasse, befestigte Außenfläche oder doch lieber Rasenfläche – ihr sonniges oder aber auch schattiges Wohlfühlplätzchen um Energie zu tanken finden Sie zu jeder Tageszeit.

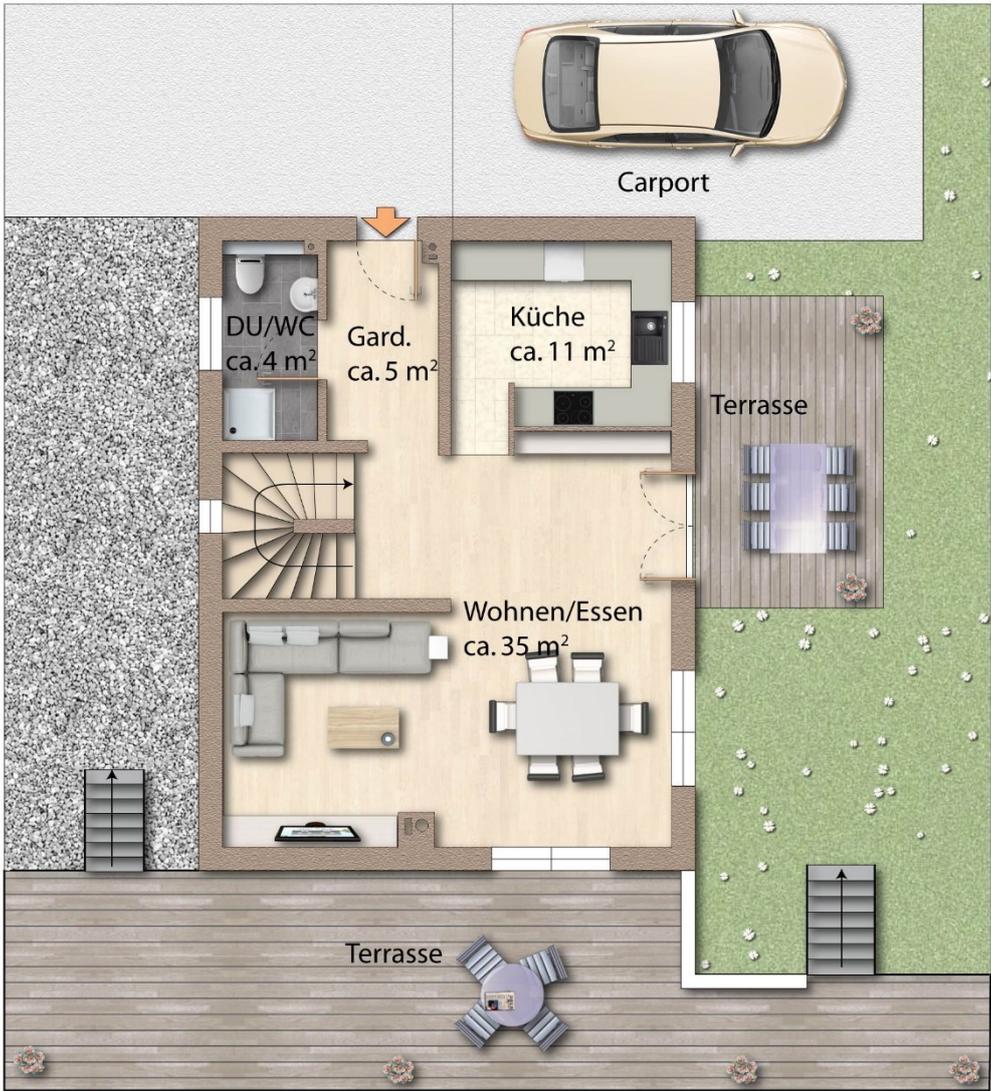
Hier genießen Sie Traumhafte Stunden mit Familie & Freunden – oder lassen einfach mal die Seele baumeln.

Im Kellerbereich finden Sie einen Lagerraum sowie den Technik- und Waschraum. Als Highlight wurde hier eine Hobbyraum mit ca. 33 m² Nutzfläche ausgebaut. Ob Musikliebhaber, Sportbegeisterte oder Kinderspielparadies – dieser Raum bietet unzählige Möglichkeiten. Für PKW findet sich im Außenbereich ein Carport Abstellplatz sowie ein weiterer Abstellplatz im Freien.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Freizeitangebot liegen in der Nähe und sind auch zu Fuß erreichbar (ca. 15 Minuten). Weiters liegt Hörbranz nahe des Bodensee welcher unzählige Freizeitangebote bereithält und im Sommer für Abkühlung sorgt. Direkt angebunden an unser Nachbarland Deutschland ist das Objekt somit bestens für Grenzgänger geeignet.

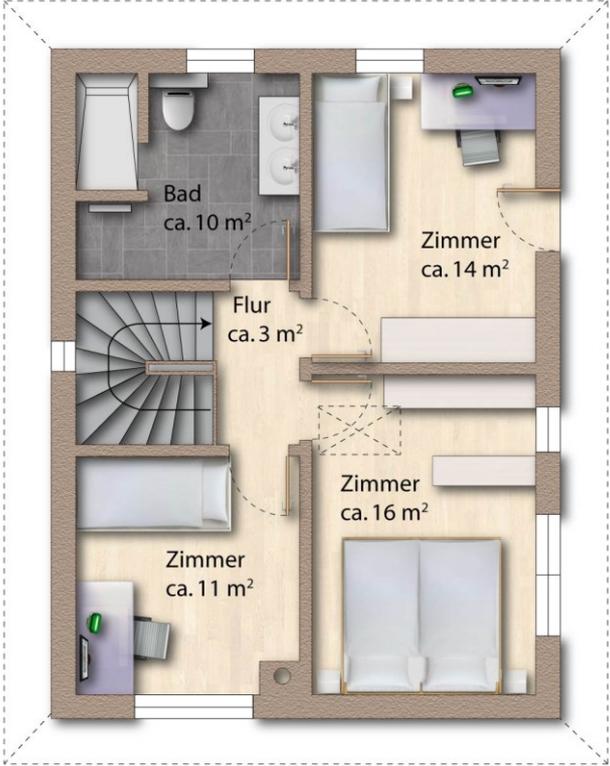
Kompromisslos Leben - hier bleiben keine Wünsche offen!

Grundriss

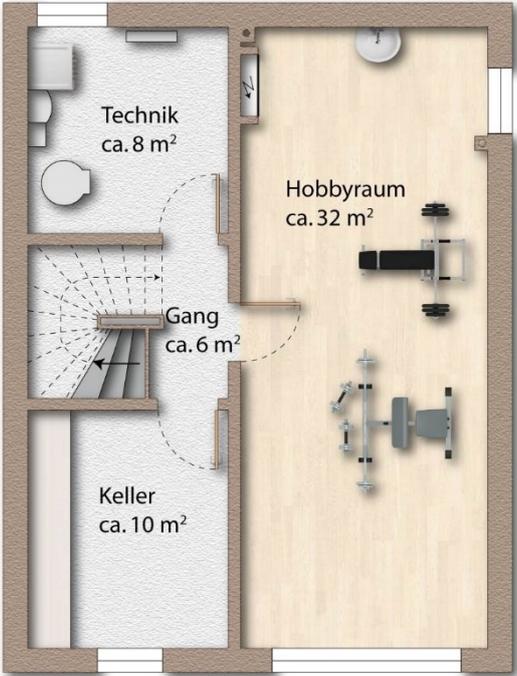


Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben



Grundriss KG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Impressionen



Kochen



Kochen

Impressionen



Essen



Wohnen

Impressionen



Bad



Bad



Bad

Impressionen



Zimmer I



Zimmer II

Impressionen



Schlafen



WC EG



WC EG

Impressionen



Außenbereich



Außenbereich

Impressionen



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich

Impressionen

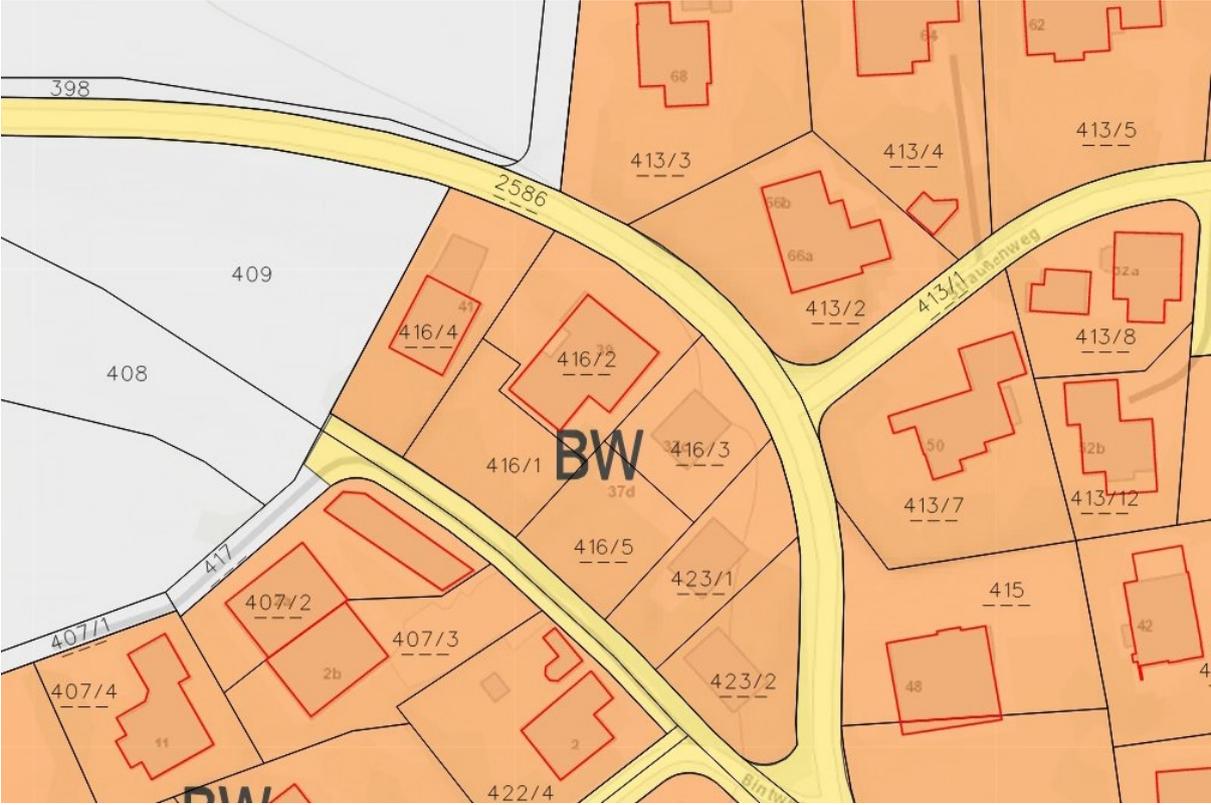


Außenbereich



Ansicht

Flächenwidmung & Luftbild

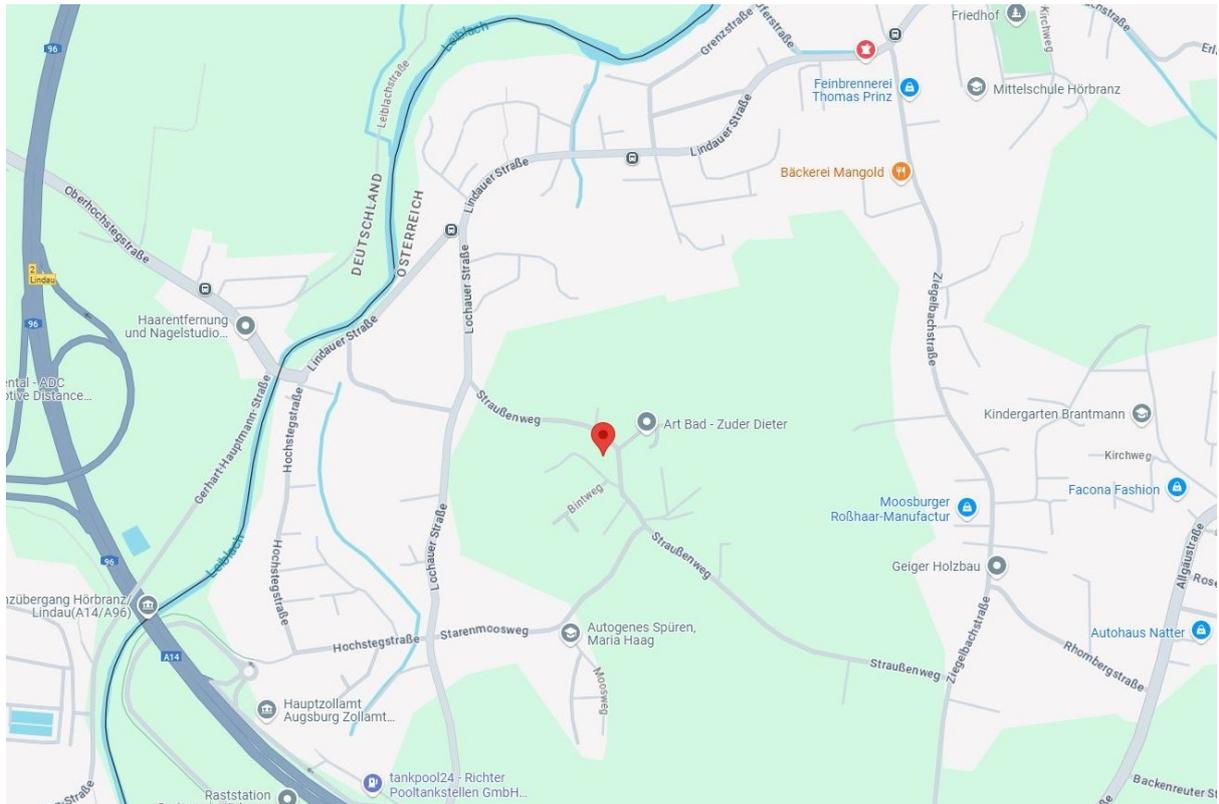


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo