

TRAUMVILLA MIT ATEMBERAUBENDER SEESICHT.



WÄLDERIMMO 

HOCH ÜBER DEM BODENSEE.



GENIESSEN SIE DEN SCHÖNSTEN BLICK ÜBER DEN BODENSEE!

Diese exquisite Villa befindet sich in Eichenberg, einer der begehrtesten Wohngegenden mit einzigartigem Blick auf den Bodensee.

Die Anfahrt erfolgt bequem über die A14 oder die E43 mit Ausfahrt Lochau. Von dort sind es nur wenige Minuten bis zu Ihrem neuen Glück.

Eichenberg bietet eine perfekte Kombination aus absoluter Ruhe und Natur, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen und die Städte Bregenz und Lindau in wenigen Minuten erreichbar.

DIE VILLA MIT AUSSICHT.



Schon beim Betreten der Villa wird Ihnen der Atem stocken.

Der Blick auf den Bodensee und die angrenzende Hügellandschaft ist spektakulär. Bei guter Sicht kann man bis ins Vorderland Frankreichs blicken.

Die Sonnenuntergänge sind ein tägliches Schauspiel, oft teilen sich die Gewitterzellen am See, was beeindruckende Wetterphänomene bietet.

Die Sonnenuntergänge sind ein tägliches Schauspiel.



EIN MEISTERWERK DER ARCHITEKTUR.

Diese exklusive Villa ist ein wahres Meisterwerk der Architektur. Perfekt geplant, mit höchsten Ansprüchen an Design und Komfort.



DURCHDACHTE PLANUNG

Das Objekt besteht aus zwei Einheiten mit einer Wohnfläche von 145m² (Nutzfläche 181m²) und 231m² (Nutzfläche 411m²).

Jede Wohnung hat einen unabhängigen, separaten Eingang, was durch die Hanglage des Objekts bestens ermöglicht wird. Der Zugang zu Top 01 befindet sich nordseitig, während sich der Zugang zu Top 02 (Penthouse) auf der Ostseite befindet. Über die Garage sind beide Einheiten mit dem Lift erreichbar.

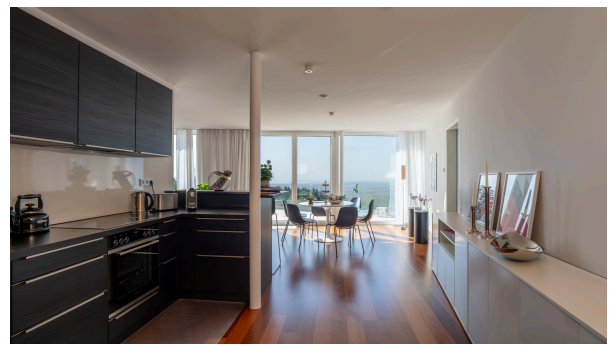
Insgesamt könnten bis zu fünf Wohneinheiten realisiert werden, die Anschlüsse wurden bereits vorgesehen.

TOP 01.

GEMÜTLICHES WOHNEN AUF 145 m²

Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen separaten Eingang auf der Nordseite und ist über die Garage auch mit dem Lift erreichbar.

- Großzügiges Wohnen | Essen | Kochen
- 32 m² Terrasse mit Blick über den Bodensee
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Abstellräume
- 2 separate Toiletten



TOP 02 (PENTHOUSE).

LUXURIÖSES WOHNEN AUF 231 m²



Diese Einheit erstreckt sich über zwei Geschosse, die mit einer Treppe und dem Lift verbunden sind. Die Zufahrt und der Eingang befinden sich im Osten.

Im Eingangsbereich erwartet Sie bereits der freie Blick über den Pool hin zum Bodensee.

- 4 Zimmer
- 3 Zimmer haben direkten Zugang zur Terrasse mit Pool
- 2 Badezimmer
- Terrasse mit Pool

ENTSPANNUNG.

Beim Betreten dieses Badezimmers tauchen Sie unmittelbar in eine magische Welt der Ruhe und Erholung ein.

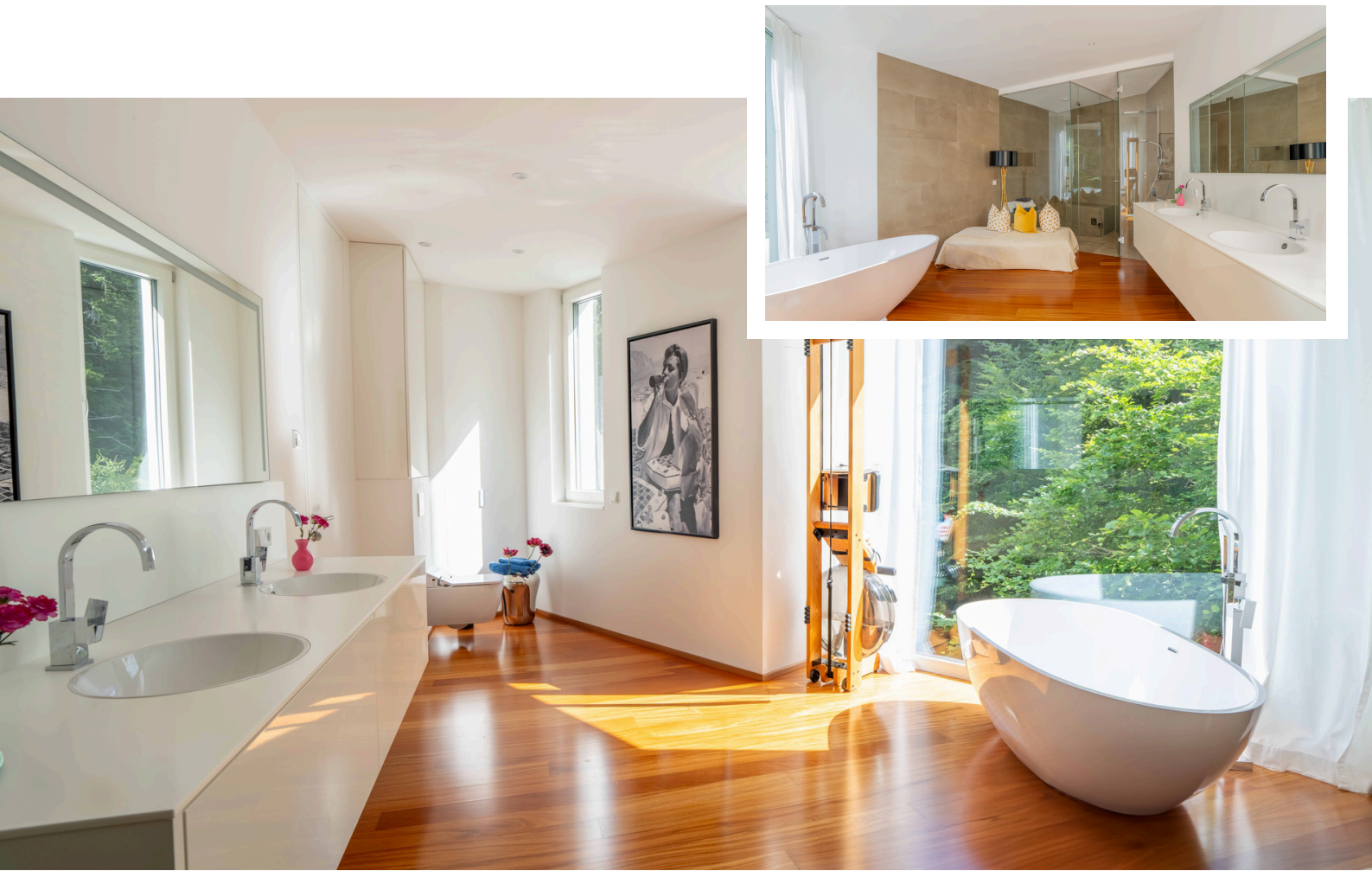
Das Haus ist nach Westen ausgerichtet, doch das Bad auf der Nordseite empfängt Sie mit einer erfrischenden Brise, die Ihre Sinne belebt.

Sanftes Bachrauschen und das zarte Zwitschern der Vögel umhüllen Sie und schaffen eine harmonische Atmosphäre, die tiefe Entspannung verspricht.

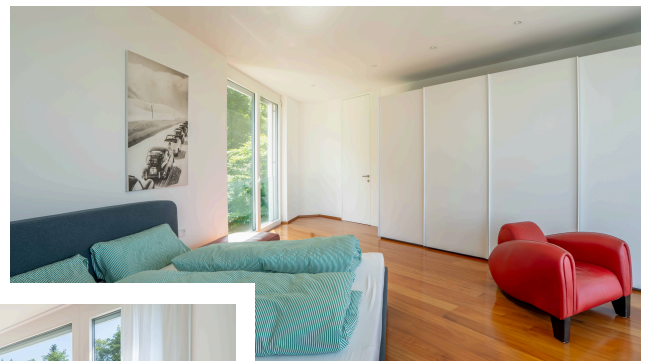
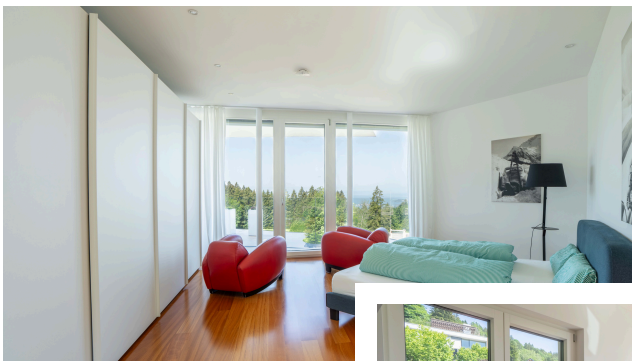
Ein luxuriöses Dampfbad lädt Sie ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in eine Welt purer Gelassenheit einzutauchen. Der großzügige Raum bietet Ihnen genügend Platz, um nach dem Bad in Ruhe zu verweilen und neue Kraft zu schöpfen.

Das hochmoderne Dusch-WC erfüllt alle Wünsche und sorgt für höchsten Komfort. Die eleganten großformatigen Feinsteinfliesen aus Italien verleihen dem Badezimmer einen geschmackvollen und eleganten Abschluss.

Hier wird jeder Moment zu einer kostbaren Auszeit, die Ihre Seele streichelt und Ihr Herz erfreut.



DURCHDACHT GEPLANT. JEDES ZIMMER AM RICHTIGEN FLECK



Beim Betreten des Schlafzimmers 1 auf Ebene 1, fällt jeglicher Stress von Ihnen ab. Die großzügige Glasfront auf der Nordseite eröffnet den Blick auf saftiges Grün, begleitet vom beruhigenden Rauschen des Baches und dem fröhlichen Zwitschern der Vögel. Ein Gefühl der Geborgenheit und Harmonie umhüllt Sie.

Im Zimmer angekommen, genießen Sie die atemberaubende Weitsicht über den Bodensee. Auch Zimmer 2 und Zimmer 3 bieten direkten Zugang zum Pool mit Sicht auf den Bodensee.

Jeden Abend können Sie das faszinierende Spiel der untergehenden Sonne beobachten, das sich stets in neuen, wunderschönen Formen zeigt.

Die Schlafzimmer sind ein wahrer Rückzugsort, der Wohlbefinden und tiefe Erholung verspricht und Sie sanft auf eine erholsame Nachtruhe vorbereitet.

WOHLFÜHLOASE.

EINZIGARTIG | BEEINDRUCKEND | AUSSERGEWÖHNLICH

Im Topgeschoss dieser Villa dreht sich alles um das Wohnen, Essen und Leben. Auf großzügigen 98m² vereinen sich Wohn- und Essbereich zu einem luxuriösen Raum, der alle Wünsche erfüllt.

Zwei Terrassen auf der Nord- und Südseite bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. An heißen Sommertagen ist der Nordbalkon eine wertvolle und dankbare Oase der Erholung.

Der Südbalkon ist über eine große Hebeschiebetür zugänglich und beeindruckt mit spektakulären Sonnenuntergängen die Sie in ihren Bann ziehen werden.



DIE KÜCHE.

KOCHEN | ESSEN



Die vollausgestattete Küche mit einer Arbeitsplatte aus Corian und Schränken aus Messing zeugen von höchster Qualität und Stil.

Eine praktische Hinterküche erweist sich beim Empfang von Gästen als besonders wertvoll.

Der gesamte Bodenbelag im Haus besteht aus hochwertigem Doussié Holz, während die Terrassenbeläge aus Bangkirai Holz gefertigt sind.

Der großzügige Esstisch mit Blick auf den Bodensee lädt zu geselligen Runden ein.



WOHNEN. IM LUXUS



Das gemütliche Wohnzimmer, das in einem leicht versetzten Kubus liegt, lädt zu entspannten Stunden ein.

Freuen Sie sich auf diese Villa, die mit gemütlichen Zimmern, sensationellen Ausblicken und absoluter Ruhelage begeistert – egal wohin man blickt, im ganzen Haus finden sich gemütliche Plätze der Erholung und des Wohlfühlens.



SICHERHEIT. GEPART MIT ABSOLUTER RUHE



Die Villa verfügt über eine moderne Sicherheitsanlage und Alarmanlage, die Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort bieten.

Für den angrenzenden Wald und Bach besteht ein uneingeschränktes, unwiderrufliches Nutzungsrecht, was Ihnen vielfältige Möglichkeiten bietet.

Die Villa befindet sich in absoluter Ruhelage mit einzigartigem Fernblick über den Bodensee und die deutsche Hügellandschaft.

DATEN. UND FAKTEN

Objektdaten:	Sonnenhalde 2 6911 Eichenberg Österreich
Grundstücksfläche:	631 m ²
Wohnfläche gesamt:	376,32 m ²
Wohnfläche Top 01:	145,21 m ²
Terrasse Top 01:	31,81 m ²
Keller Top 01:	11,87 m ²
Wohnfläche Top 02:	231,11 m ²
Terrasse 1 im OG:	99,05 m ²
Pool im OG:	18,22 m ²
Terrasse 2 im DG:	19,31 m ²
Terrasse 3 im DG:	43,13 m ²
Keller Top 02:	69,17 m ²
Anzahl Zimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl WC:	5
Terrassen gesamt:	4 193,3 m ²
Heizung:	Erdwärme Fußbodenheizung Kühlung nachrüstbar
Kellerfläche:	81,04 m ²
Raumhöhe:	2,80 m
Garagenstellplätze:	4
Aussenstellplätze:	6
Baujahr:	2019
Energieausweis:	HWB 38 kWh/m ² a Klasse B fGEE 0,65 Klasse A+

Das Objekt ist parifiziert, somit ist es auch möglich, eine einzelne Einheit zu erwerben.

Nebenkosten

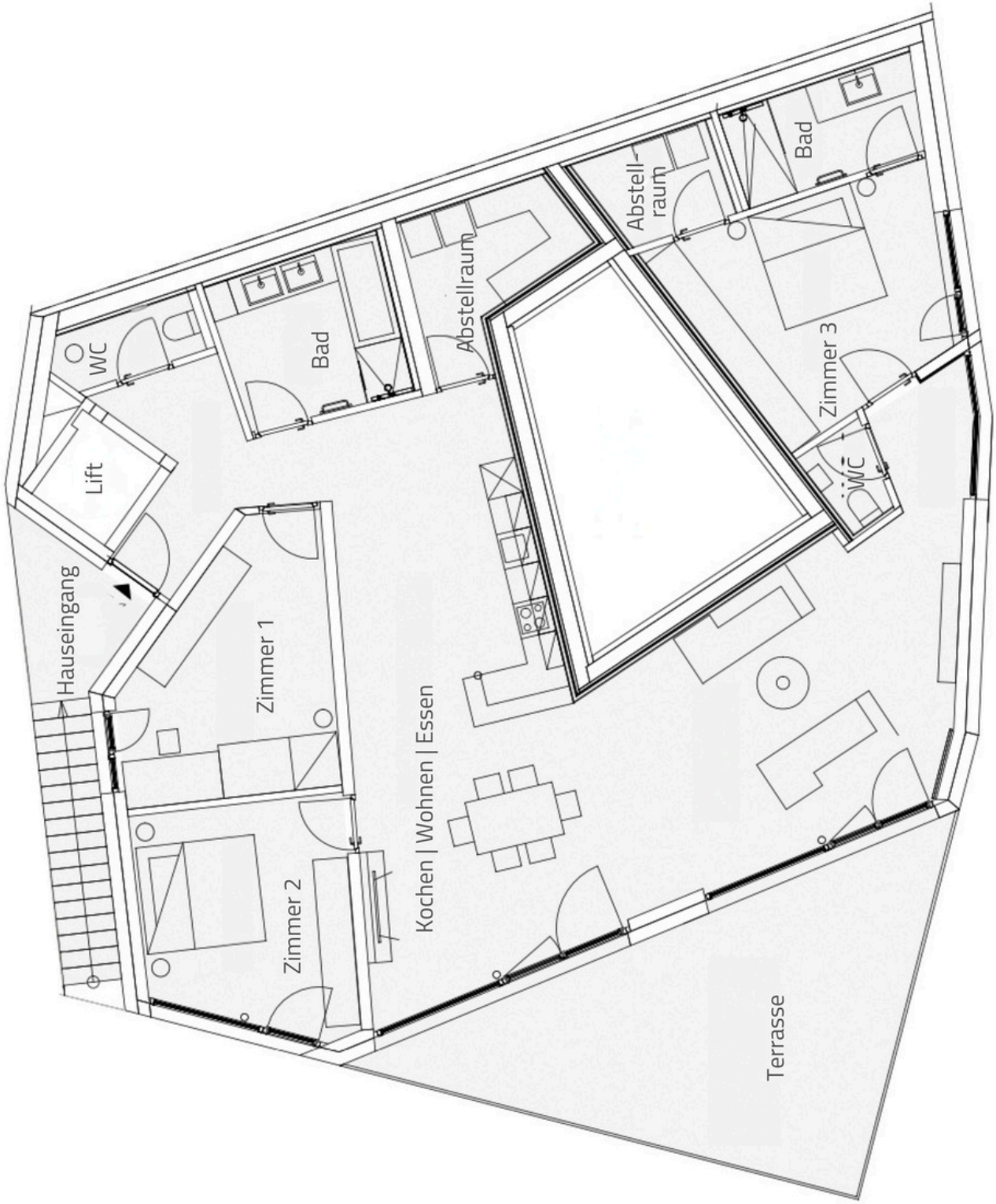
Vermittlungsprovision:	3 % zzgl. USt.
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Grundbucheintragung:	1,1 %
Vertragserrichtung:	0,8 % zzgl. USt. + Barauslagen



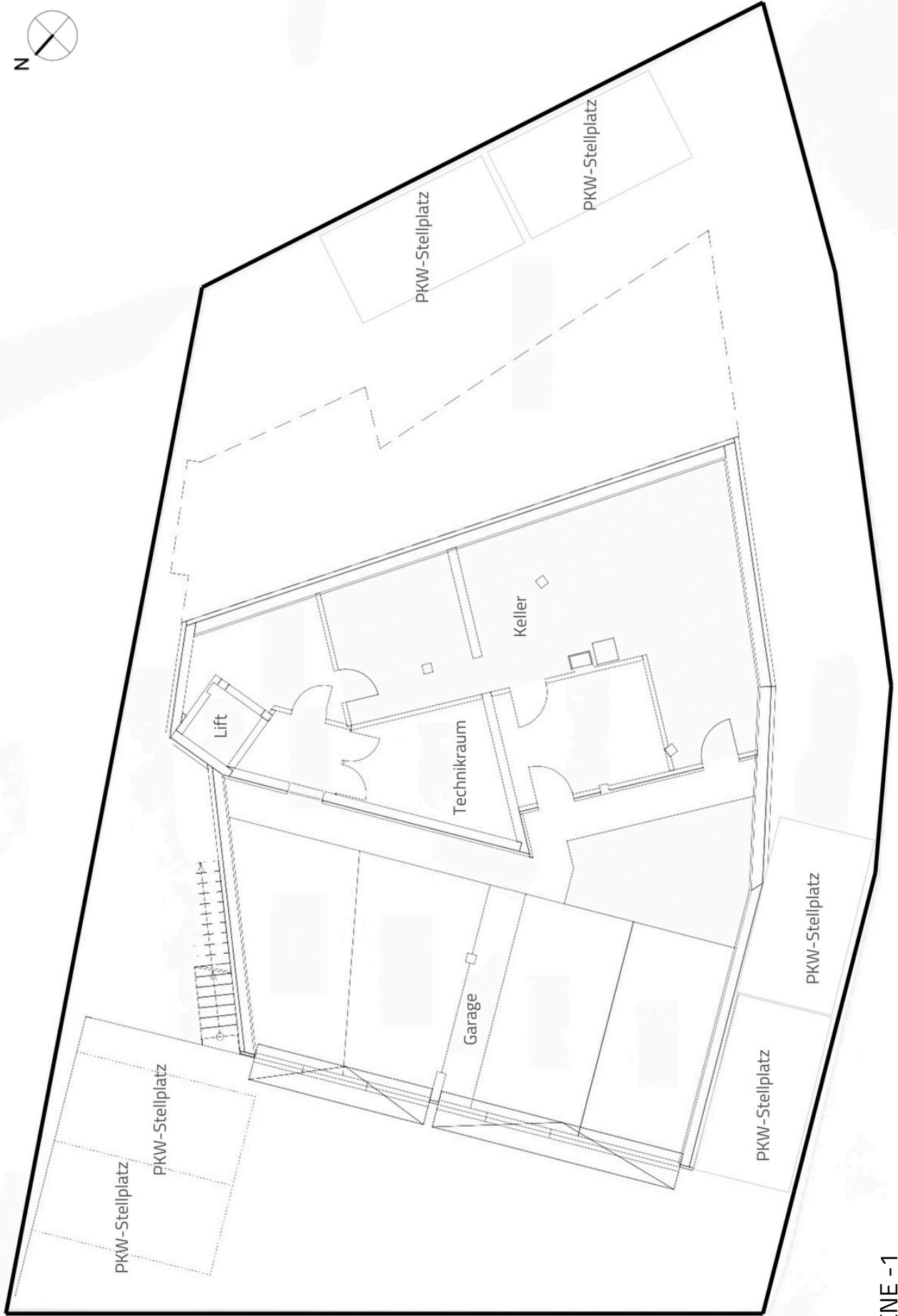
EBENE 2
TOP 2



EBENE 1
TOP 2



EBENE 0
TOP 1



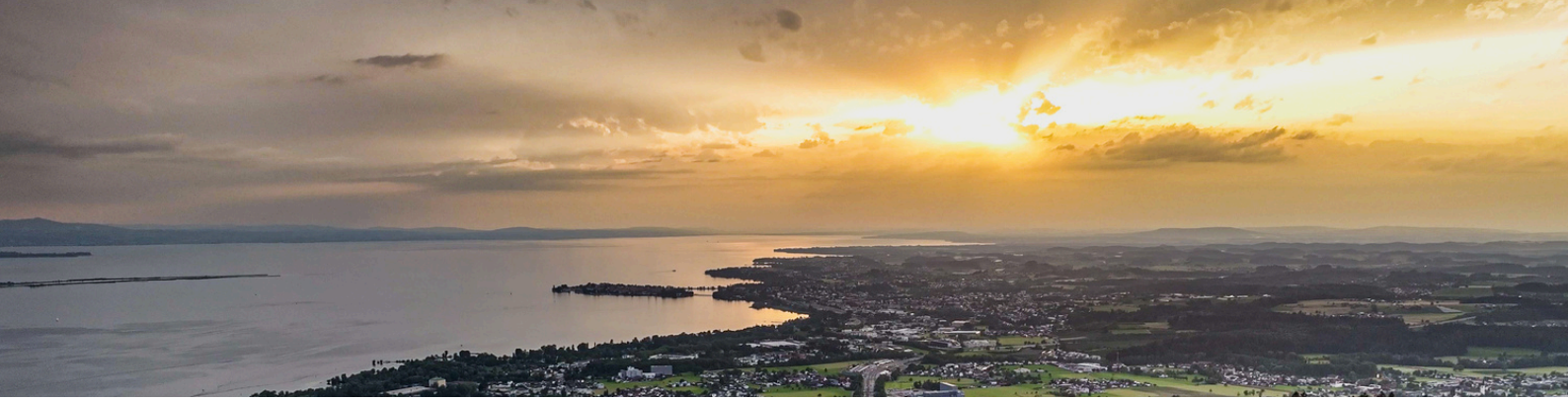
EBENE -1

NUTZUNGSRECHT.

UNEINGESCHRÄNKT | UNWIDERRUFLICH

Für dieses angrenzende Waldstück mit Bachverlauf besteht ein uneingeschränktes, unwiderrufliches Nutzungsrecht, was Ihnen vielfältige Möglichkeiten bietet.





VERKAUF.

Diese Villa in bester Lage am Bodensee lässt Träume verwirklichen und bietet Ihnen die beste Perspektive für die Zukunft.

Jetzt unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren:



Ihr Ansprechpartner:

CHRISTIAN FINK

Geschäftsführer

Hof 400 | 6866 Andelsbuch

Telefon: +43 676/3625540

Mail: christian.fink@waelderimmo.at

www.waelderimmo.at

WÄLDERIMMO 

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Verkaufsbroschüre wurde sorgfältig erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen der Verkäufer und der Makler keine Gewähr. Maßgebliche und ausschließliche Vertragsgrundlage ist der beim Notar zu beurkundende Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit.

