



Einfamilienhaus in ruhiger Lage

(Dürre Wiesen 24a, 6812 Meiningen)

Großzügig, ruhig, besonders

zu verkaufen

(ohne Makler)

Wohnen im Grünen, in **ruhiger Lage** - und trotzdem alles Wichtige schnell erreichbar. **Ab 01.06.2026** steht ein großzügig gebautes, elegantes Einfamilienhaus in Meiningen mit einer **Nutzfläche von rund 170 m²**, einer gedeckten Terrasse, ein großer offener Keller, ein Fahrradraum und eine **Doppelgarage** zum Verkauf.

Die Grundstücksgröße beträgt rund **800 m²**. Das Wohnhaus ist perfekt Richtung Süden ausgerichtet und bietet Blick auf die Schweizer, Liechtensteiner und österreichischen Berge.

Eckdaten



- Baujahr 2006 in moderner Holzriegelbauweise; Anbau erfolgte im Jahr 2021
- Adresse: Dürre Wiesen 24a, AT-6812 Meiningen
- Das Wohnhaus verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit einem hochwertigen Speicherofen. Der helle Eingangsbereich, ein Gäste-WC und ein zusätzlicher Abstellraum hinter der Küche befinden sich ebenfalls im EG. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Parkett/Laminat verbaut. Im oberen Geschoss, welches über eine hochwertige Holzterrasse erreichbar ist, befinden sich 3 große Zimmer, ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, ein zweckdienliches Büro und ein großes Badezimmer mit Massage-Whirlpool, zwei Waschbecken mit Schränken und Unterbau, einer Dusche und einem WC. **Der gesamte Wohnbereich umfasst rund 170 m².**
- Für ihre Fahrzeuge stehen eine **Doppelgarage** mit einem elektrischen Garagentor (Funk) sowie weitere Außen Parkplätze bereit.
- Die **Zufahrt** zum Haus erfolgt über eine private, geteerte Zufahrtsstraße, an der nur 4 Wohnhäuser angeschlossen sind. Sie sind weit ab von jeglichem Lärm oder Verkehr. Die gesamte **Grundstücksfläche beträgt genau 798 m².**
- Der große **Gartenbereich (ca. 500 m²)** ist südlich ausgerichtet und ladet in den warmen Monaten zu Aktivitäten ein. Zudem verfügt das Haus über eine **gedeckte Terrasse von rund 40 m²**, wo sie auch an Schlechtwettertagen die Frischluft genießen können.

- Der **Keller** des Wohnhauses verfügt über rund **60 m² Nutz- und Lagerfläche**. Ein Fenster (Lichtsacht) sorgt für die notwendige Frischluft. Der Keller ist im Rohbauzustand ohne Estrich, und kann sofort uneingeschränkt als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden. Wer kreativ sein will, kann aus dem Keller jederzeit weitere Wohnnutzfläche gewinnen, da sowohl ein Heizungsanschluss als auch ein Wasseranschluss (warm/kalt) vorgesehen ist.
- Die Decke der Garage und der Terrasse ist begehbare, mit Steinplatten belegt und bietet auf ca. 60 m² Fläche nochmals eine **herrliche Aussicht auf Ihre Umgebung**. Auch hier besteht die Möglichkeit, das Wohnhaus um weiteren Wohnraum zu erweitern, indem man ein Stockwerk aufbaut.
- Das Wohnhaus wird mit **Gas beheizt** und verfügt zudem über eine **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**. Das komplette Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung**.



Lage und Besonderheiten

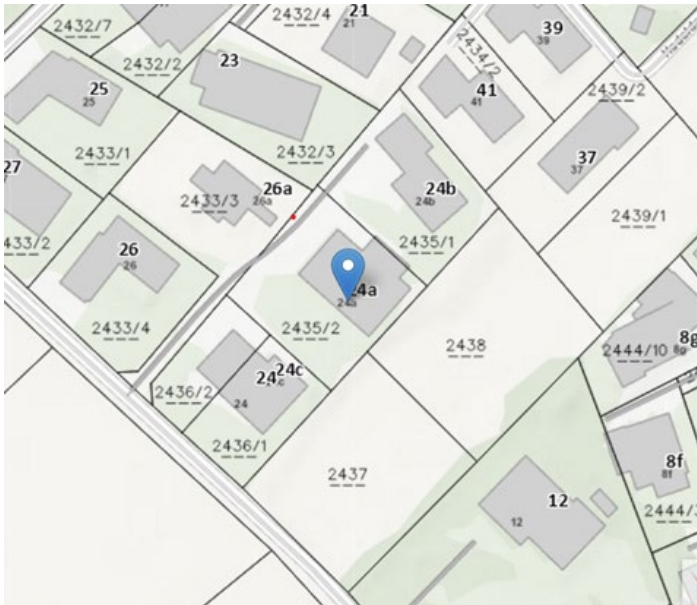
Das Wohnhaus liegt im Zentrum des Rheintals in Meiningen



Von dort aus benötigen sie mit dem Auto

- 2 Minuten zur Schweizer Grenze und somit direkt zur Autobahnauffahrt in beide Richtungen (St. Gallen oder Chur)
- Direkt am Meininger Naherholungsgebiet im Grünen mit kilometerlangen Spazierwegen, absolut gefahrlos für Kinder und Tiere
- 5 Minuten zum Naherholungsgebiet Paspels mit sauberen, erfrischenden Badeseen
- Im Umkreis von 20 Minuten gibt es mehrere Schwimmbäder (Gisingen, Oberriet, Kriessern, Sulz,)
- Etwa 15 Minuten bis nach Liechtenstein, etwa 45 Minuten bis nach St. Gallen, 20 Minuten zum Flughafen Altenrhein und etwa 1 Stunde 10 Min. zum Flughafen Zürich. Zum Flughafen Memmingen sind es ebenfalls rund 1 Stunde und 10 Minuten
- In weniger als 30 Minuten sind nahezu alle Schweizer und Liechtensteiner Gemeinden im Rheintal erreichbar und ist somit ideal für Grenzgänger
- 10 Minuten zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in Feldkirch oder Rankweil (Interspar, Sutterlüty, Obi, Hofer, Tankstellen, Gastronomie)
- Ein kleiner Nahversorger in Meiningen ist in 3 Minuten erreichbar (wird demnächst durch einen neuen Nahversorger voraussichtlich „Spar“ abgelöst)
- Volksschule, Spielgruppe und Kindergarten sind ein Fußmarsch von 7 Minuten

- Die nächste Bushaltestelle ist in 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der nächstgelegene Bahnhof ist in Rankweil, Feldkirch oder in Klaus (in Österreich) bzw. Oberriet in der Schweiz
- Zwischen 30 und 50 Minuten zu attraktiven Ski- und Snowboardstrecken im Montafon, Arlberg oder im Bregenzerwald
- 30 Minuten nach Bregenz zur Landeshauptstadt



Meiningen ist ein Dorf mit rund 2.600 Einwohnern und sehr "dörflich". Hier kennt man sich, findet schnell Anschluss und kann sich am regen Gemeindewesen beteiligen.

Das Objekt liegt an einer Nebenstraße, an der kaum Verkehr fließt. Das riesige Naherholungsgebiet und der Meinger Wald befindet sich direkt angrenzend und ladet zu langen Spaziergängen in der freien Natur ein. Lärm, Stau und Hektik können sie hier vergessen.

Küche



Die Einbauküche verfügt über folgende Geräte:

- Backofen mit Grill und Mikrowellenfunktion
- Kühlschrank
- Spülmaschine
- Induktionskochfeld
- Granit-Steinplatte als Abdeckung

Schubladen und Kästen bieten den notwendigen Stauraum. Alles, was nicht in die Küche passt, kann im direkt angrenzenden Abstellraum (ca. 4 m²) gelagert werden und ist durch eine Türe von der Küche getrennt.



Zusammenfassung

Zu den **Besonderheiten** des Wohnhauses zählen

- elektrische Jalousien im ganzen Haus (gesteuert mit Funkfernbedienung)
- Großer Garten
- Gedeckte und teilweise verglaste Überdachung der Terrasse im EG
- Ein hochwertiger Speicherofen von DieOfenbauer
- Helle, offene Wohnräume mit großteils raumhoher Verglasung
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Wohnhaus und separaten Fahrradraum
- Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung (unterstützend)
- In den meisten Räumen befinden sich dimmbare Lampen und Beleuchtungskörper. Somit schaffen sie in jedem Raum ihr eigenes Wohn- und Lichtklima
- Genügend Steckdosen
- Eine optimale Wärmedämmung im kompletten Haus sorgt für sehr niedrige Energiekosten (ca. 150,- EUR p.M. für Gas und Strom)
- Die Wasserversorgung erfolgt in Meiningen über eine Grundwasserpumpe. Diese Besonderheit ist in Vorarlberg einzigartig. Somit beziehen sie das Wasser direkt über eine Pumpe aus dem Boden. In Meiningen fallen **KEINE KOSTEN für Brauchwasser** an und schont dadurch den Geldbeutel. Das Wasser ist tatsächlich gratis und von bester Qualität (wird jährlich geprüft)
- Ein hochwertiger Qualitäts-Whirlpool von Viterma

Konditionen

Das EFH steht ab sofort zum Verkauf. Der Eigentümer ist privat.

Kaufpreis: EUR 985'000,-- (oder Gegenwert in CHF)

Die Kaufnebenkosten (Vertragserrichtung, Gebühren, Grundbucheintragung) trägt der Käufer.

Kontakt und Fragen an

Mario Ender

mario.ender88@gmail.com

Tel.: +43 677 617 238 75

Impressionen:

Küche / Essbereich



Privatstrasse:



Terrasse:



Eingang / Fahrradraum



Haus Südansicht



Massage-Whirlpool Badewanne



Terrasse



Essbereich



Ostansicht



Gäste-WC



Stiegenhaus / Eingangsbereich



Waschraum im 1. OG



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro

