

PRIVATVERKAUF - Moderne Doppelhaushälfte mit Wohlfühlcharakter in ruhiger Bestlage von Altach



Ausrichtung Süd/West (Abendsonne)

Lage

Die Löherstraße überzeugt durch ihre ruhige und gepflegte Wohnlage im Herzen von Altach. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die beliebten Naherholungsgebiete Rheinauen und Alter Rhein befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Dank der kurzen Anbindung an die Autobahn und der Nähe zur Schweizer Grenze profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Mobilität.

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und zuhause sein – genau dieses Gefühl vermittelt diese moderne Doppelhaushälfte bereits beim ersten Betreten.

Auf rund 125 m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt abgestimmtes Zusammenspiel aus moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und einem Wohnambiente, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und lädt sowohl zu entspannten Stunden mit der Familie als auch zu geselligen Abenden mit Freunden ein.

Die modern konzipierte Küche überzeugt durch ihre Funktionalität sowie großzügige Arbeitsflächen aus Granit und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Große Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl und sorgen für einen harmonischen Übergang in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die gemeinsam mit dem sehr gepflegten Garten einen wunderbaren Ort zum Entspannen, Verweilen und Genießen schafft.

Ein weiterer Höhepunkt ist die durchdachte Verbindung vom Schlafzimmer über die Ankleide direkt in das Badezimmer. Diese intelligente Raumlösung vereint Komfort, Funktionalität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie zudem auf einen kleinen Balkon, der zusätzlich weitere Möglichkeiten bietet.

Die klare Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice und individuelle Rückzugsorte. Zusätzlich wurden im Erdgeschoss der hochwertige Parkettboden sowie die Treppe 2023 erneuert und tragen zum gepflegten Gesamtbild der Immobilie bei.

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten überzeugt die Liegenschaft auf ganzer Linie. Neben der Garage stehen bis zu drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung, bei Bedarf können sogar bis zu vier Fahrzeuge auf dem Grundstück untergebracht werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch das harmonische Umfeld in einer der gefragtesten Wohnlagen von Altsch. Eine Immobilie, die modernen Wohnkomfort, Wohlfühlatmosphäre und hohe Lebensqualität auf gelungene Weise vereint.

Highlights auf einen Blick

- Ruhige Bestlage im Herzen von Altdorf
- Ca. 125 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (2023 renoviert) mit Kamin
- Moderne Küche mit hochwertiger Granit-Arbeitsfläche
- große Sonnenterrasse (Süd/West Ausrichtung)
- Sehr gepflegter Garten
- Eltern - Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Ankleide und zum Badezimmer
- Balkon beim Schlafzimmer
- Wäscheabwurf Bad -> Technikraum
- großer Dachboden
- Hochwertiger Parkettboden und erneuerte Treppe (2023)
- Garage sowie bis zu vier Stellplätze
- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Kindergarten, Schulen, Öffis und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Ausgezeichnete Anbindung an Autobahn und Schweizer Grenze

Daten:

Terrasse	Ja
Heizsystem	Gas/Holz
Haustechnik:	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen
Gäste WC im EG:	Ja
Kamin:	Ja
Kabel TV:	Ja
Keller:	Nein
Zimmer:	5
Wohnfläche:	125m ²

Badezimmer mit WC: 1

Dachboden: Ja

Grundfläche: 288m²

Kaufpreis: EUR 665.000.-

Einmalkosten: + 3,5% Grunderwerbsteuer
+ ca. 1% Vertragserrichtung
+ 1,1% Grundbuch

Verfügbar ab: 03.27

Baujahr/Erstbezug: 2002

Zustand: sehr gepflegt/neuwertig

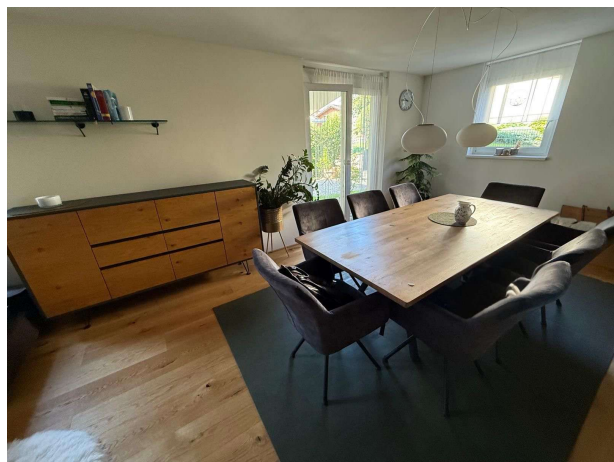
HWB 61 kWh (m²a)



Garten



Wohn/Esszimmer mit Kamin





Sitzplatz



Essen



Küche

Schlafzimmer Eltern





Bad in Ankleide/Schlafzimmer



Kinder



Gäste WC im EG



Stiege 2023 erneuert/Eiche



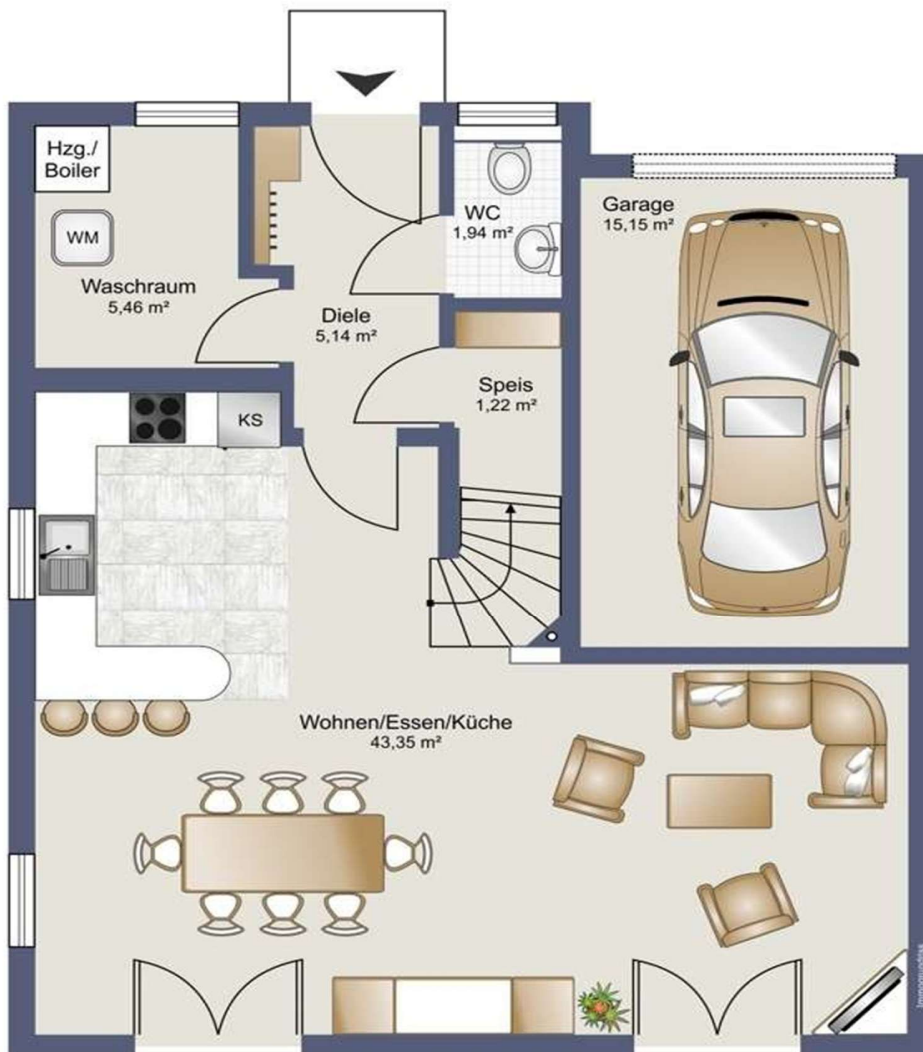
Zufahrt Nord Parkplatz (Sackgasse) –
überdachter Eingang



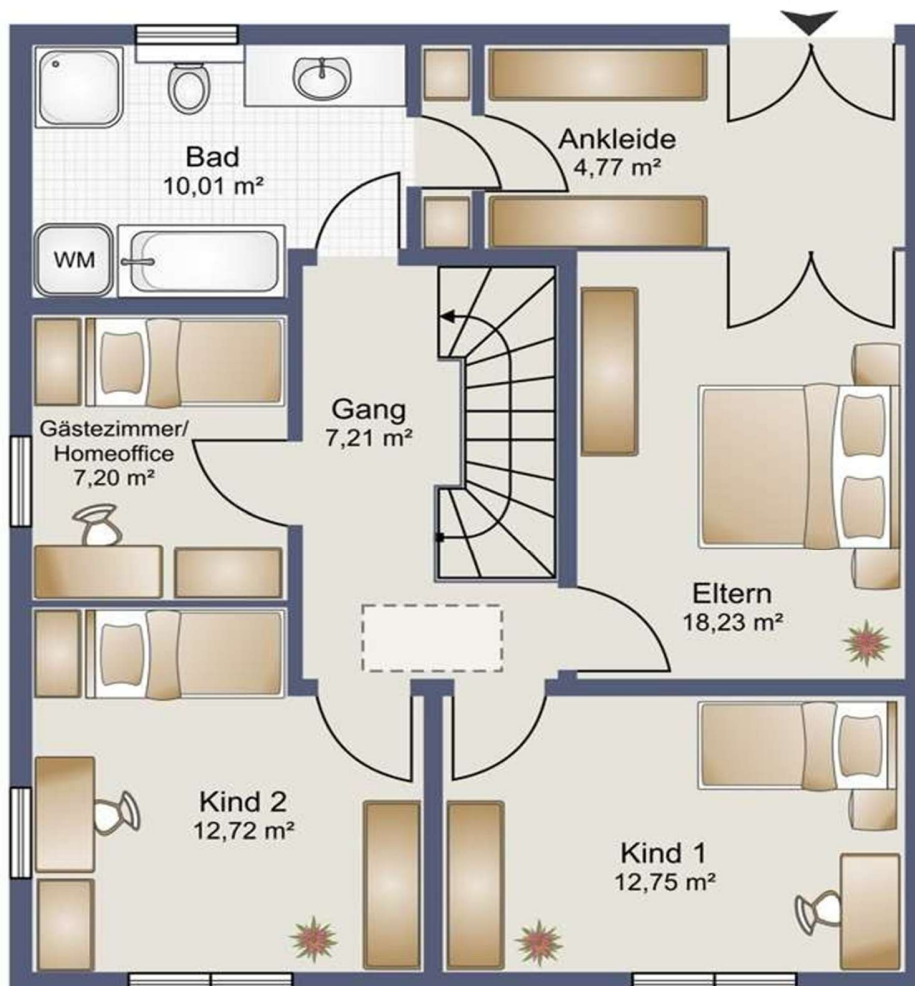
Ansicht Nord



Ansicht Nord/West



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Auszug aus Magenta-WebGIS

1 / 1

Erstellt für Maßstab 1:500

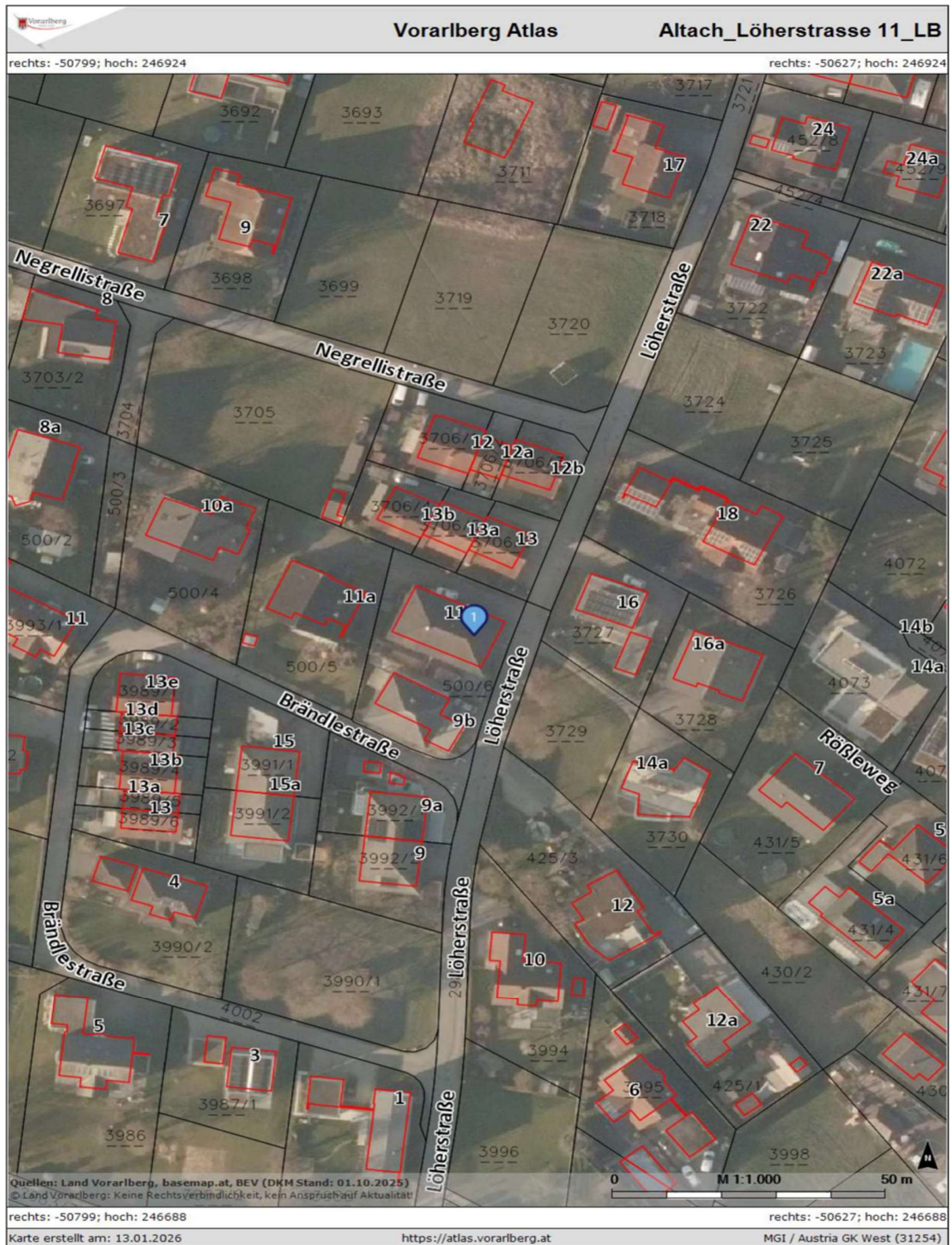


E-Mail lukas.mall@magenta.at

Erstellungsdatum 29.01.2026



T Magenta



BEZEICHNUNG Löhnerstrasse 11b Altach

Gebäude (-teil) konditionierter Wohnbereich EG, OG

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 1 oder 2 Nutzeinheiten

Straße Löhnerstraße 11b

PLZ, Ort 6844 Altach

Grundstücksnr. 500/6

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Baujahr 2001

Letzte Veränderung 2001

Katastralgemeinde Altach

KG-Nummer 92101

Seehöhe 412

**SPEZIFISCHE KENNWERTE
AM GEBÄUDESTANDORT**

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO _{2eq} kg/m²a	f _{GEE} x/y
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	15	
B		B 131	B 27	B 0,89
C	c 61			1,00
	100	220	40	1,75
D	150	280	50	2,50
E	200	340	60	3,25
F	250	400	70	4,00
G				

HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

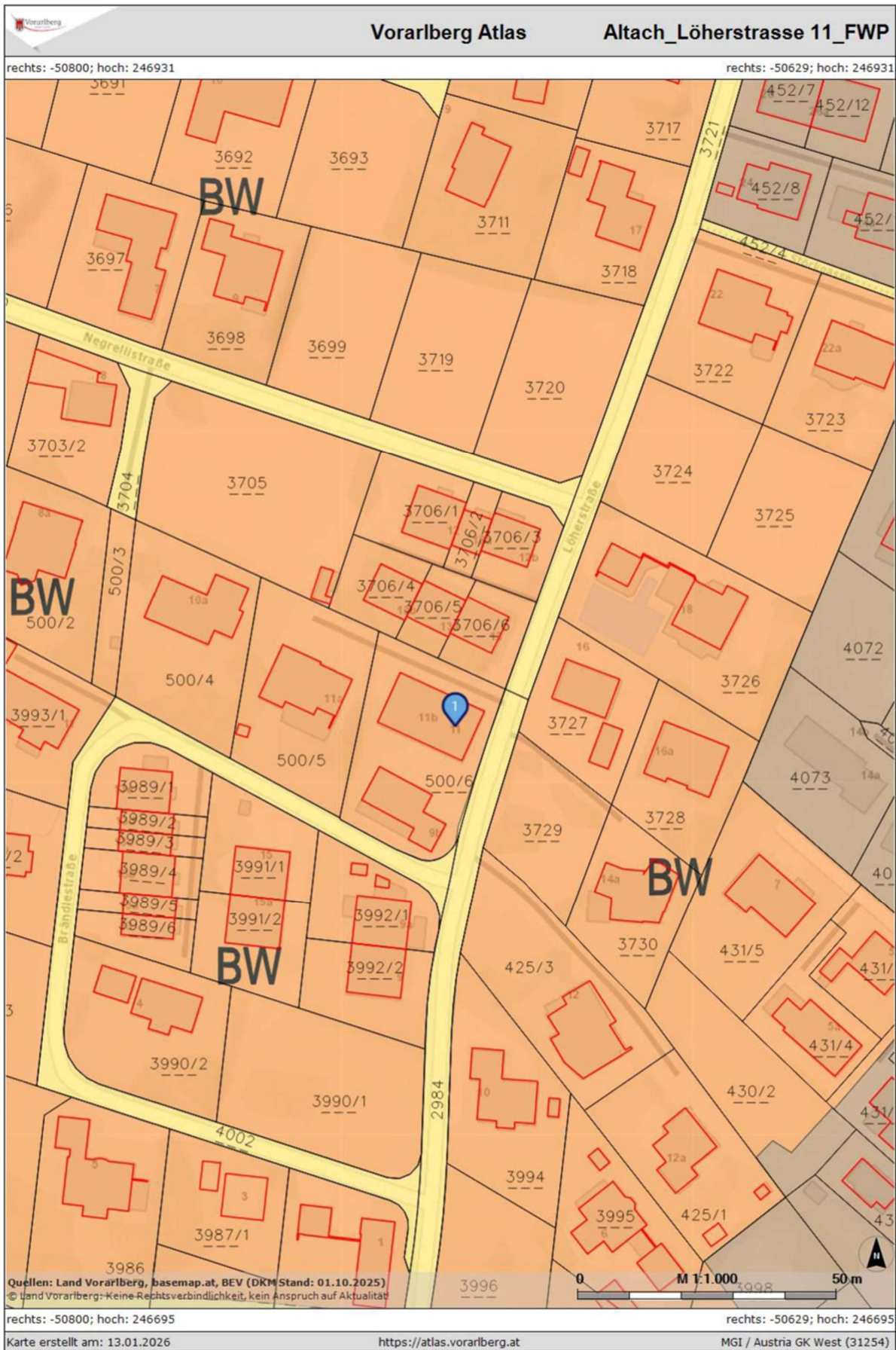
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **äquivalente Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).







Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20260129_084301964

Haus

**voralberg
netz**



Seite (1/1) 29.01.2026 1:250



Haus