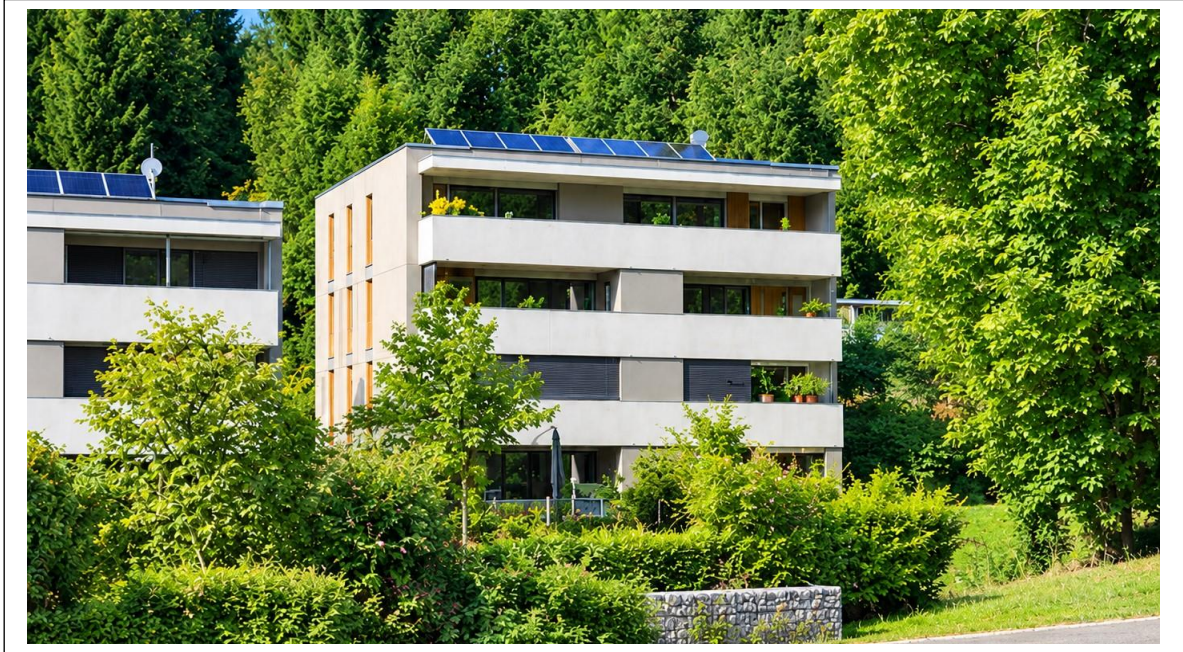




EXKLUSIVES PENTHOUSE ZU VERKAUFEN

SCHWARZACH ■ HOFSTEIGSTRASSE 71E

PRIMUS IMMOBILIEN
Beatus Fleisch



Beschreibung

SCHWARZACH ■ HOFSTEIGSTRASSE 71E

In zentraler und naturnaher Lage von Schwarzach, in der Hofsteigstraße, befindet sich diese attraktive Penthousewohnung. Die sonnige Ausrichtung und die unmittelbare Nähe zu einem idyllischen Bachlauf und einem kleinen Wäldchen schaffen ein besonderes Wohnambiente, das Ruhe und Erholung mit den Vorzügen einer zentralen Lage verbindet. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar: Schulen, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, das Ortszentrum sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind in kurzer Zeit erreichbar. So vereint diese Wohnlage urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die kurze Wege im Alltag ebenso schätzen wie naturnahe Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Schwarzach liegt dabei besonders reizvoll am Übergang zwischen Rheintal und Bregenzerwald. Gleichzeitig sind die Städte Bregenz und Dornbirn sowie der Bodensee und zahlreiche attraktive Ausflugs- und Erholungsgebiete schnell erreichbar.

Im Sommer eröffnet die Lage eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Der Bodensee ist schnell erreichbar und lädt zum Baden, Radfahren, Spaziergehen und zu zahlreichen Wassersportaktivitäten ein. Auch die Bregenzer Seepromenade, die Festspielstadt Bregenz und die umliegenden Seeufer bieten attraktive Möglichkeiten für Ausflüge und entspannte Stunden. Direkt vor der Haustür beginnt zudem die abwechslungsreiche Landschaft zwischen Rheintal und Bregenzerwald. Der Pfänder mit seinem beeindruckenden Panorama über den Bodensee und die umliegende Bergwelt lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Ausflügen ein.

Zahlreiche weitere Ziele wie Bildstein, Alberschwende, Wolfurt, das Bödele, die Dornbirner Ach und der Vorderbregenzerwald sowie der Arlberg und das Montafon sind von Schwarzach aus gut erreichbar. Für den kurzen Spaziergang zwischendurch bietet bereits die nähere Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, während der Bregenzerwald ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Wanderungen, Bergtouren und Naturerlebnisse bietet. Auch für Radfahrer ist die Region besonders attraktiv: Vom Rheintal bis zum Bodensee und hinein in die hügelige Landschaft des Bregenzerwaldes eröffnen sich abwechslungsreiche Touren für unterschiedliche Ansprüche.

Auch in der kalten Jahreszeit überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu attraktiven Wintersport- und Ausflugszielen, die vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden in der Natur bieten. Das Bödele zählt zu den besonders beliebten Naherholungsgebieten der Region und eignet sich ideal für spontane Winterausflüge. Ob Skifahren, Rodeln, Winterwandern oder gemütliche Spaziergänge durch die verschneite Landschaft – hier lässt sich die winterliche Bergwelt in kurzer Zeit genießen.

Wer größere Skigebiete bevorzugt und abwechslungsreiche Pisten erkunden möchte, erreicht mit Damüls-Mellau, dem Montafon und dem Arlberg einige der bekanntesten Wintersportdestinationen Vorarlbergs. Die vielfältigen Angebote reichen von sportlichen Herausforderungen auf bestens präparierten Pisten bis hin zu genussvollen Skitagen in beeindruckender Bergkulisse. Darüber hinaus laden der Bregenzerwald, das Rheintal und die umliegende Bergwelt zu Winterwanderungen, Schneeschuhtouren und erholsamen Ausflügen in die verschneite Natur ein.

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Großzügige und exklusive Penthouse-Wohnung in gepflegter Wohnanlage.

Die Dachwohnung ist mit einem Lift, der unmittelbar in die Wohnung fährt, bequem erreichbar. Eine Video-Sprechanlage sowie eine elektronische Zutrittskontrolle sorgen für zusätzliche Sicherheit und ermöglichen einen modernen, komfortablen Zugang zum privaten Wohnbereich. Bereits beim Betreten der Wohnung wird die hochwertige und durchdachte Ausstattung spürbar. Zahlreiche individuelle Sonderausstattungen und Sondereinbauten verleihen den Räumlichkeiten einen einzigartigen Charakter. Die maßgefertigten und hochwertigen Tischler-Einbaumöbel sowie auch die Tischler-Küche sind in edlem Eichenholz ausgeführt – nicht nur ein besonders harmonisches Wohnambiente, sondern zugleich auch außergewöhnlich viel Stauraum.

Die Einbaumöbel wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und sind gestalterisch perfekt auf die übrige Ausstattung abgestimmt. Auch die Türen und weitere Holzelemente wie z.B. Holzdecken greifen die hochwertige Ausführung auf und unterstreichen die warme und wohnliche Atmosphäre.

Die Beleuchtung wurde ebenfalls sorgfältig geplant. Zahlreiche integrierte Spots sorgen für eine angenehme und flexible Ausleuchtung der Räume. Eine großzügige Anzahl an Schaltern und Steckdosen gewährleistet dabei hohen Komfort und lässt auch im Alltag kaum Wünsche offen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die moderne Haustechnik. Die Wohnung wird umweltfreundlich über Erdwärme beheizt und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Die kontrollierte Be- und Entlüftung (Komfortlüftung) gewährleistet zudem einen kontinuierlichen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz.

Auch bei Fenstern und Sonnenschutz wurde auf Qualität und Komfort Wert gelegt. Die Wohnung verfügt über hochwertige Holz-Aluminium-Fenster, sämtliche Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Integrierte Fliegengitter sorgen insbesondere in den warmen Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Bäder sind barrierefrei gestaltet und hochwertig ausgestattet. Neben WC und Dusche stehen auch zwei Bidets zur Verfügung. Die durchdachte Ausführung verbindet Funktionalität mit einem hohen Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die großzügige Dachterrasse bietet viel privaten Freiraum und einen herrlichen Blick über die Umgebung. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim gemütlichen Abendessen oder beim Entspannen nach einem langen Tag – die Terrasse erweitert den Wohnbereich auf ideale Weise und schafft einen außergewöhnlichen Platz im Freien. Auf der Terrasse stehen zwei Außenwasserhähne zur Verfügung – ideal für die Pflege der Bepflanzung, für die Reinigung oder für die Nutzung im Sommer.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus eine separate Doppelgarage in der Tiefgarage, die eine Lademöglichkeit für E-Autos oder E-Fahrräder beinhaltet.



TECHNISCHE DATEN

- exklusive Penthousewohnung
- GSTNr. – 717/1, KG Schwarzach
- neuwertige Wohnanlage in sonniger Lage von Schwarzach
- Baujahr 2013
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- bequemer Lift direkt bis in die Wohnung
- Video-Sprechanlage
- elektronische Zutrittskontrolle
- hochwertige Holz-Aluminium-Fenster
- 3-Scheibenverglasung
- sämtliche Fenster mit elektrischen Jalousien
- Fliegengitter an den Fenstern
- hochwertige Eichenholz-Tischlerarbeiten
- teilweise hochwertige Holzdecken
- Tischlerküche und dazu passende Türen
- großzügiger Stauraum durch zahlreiche Einbauten
- zahlreiche integrierte LED-Spots
- Echtholzparkett Eichendielen, rustikal gebürstet und geölt
- barrierefreie Bäder
- 2 Bidets
- großzügige Dachterrasse mit schönem Ausblick
- Terrasse mit zwei Außenwasserhähnen
- Beheizung über Erdwärme
- Fußbodenheizung, separate Raumregelung
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- kontrollierte Be- und Entlüftung / Komfortlüftung
- separate Doppelgarage in der Tiefgarage
- E-Lademöglichkeit für das Elektrofahrzeug
- großes Kellerabteil
- und zahlreiche weitere hochwertige Details
- HWB 30kWh/m²a

KAUFPREIS

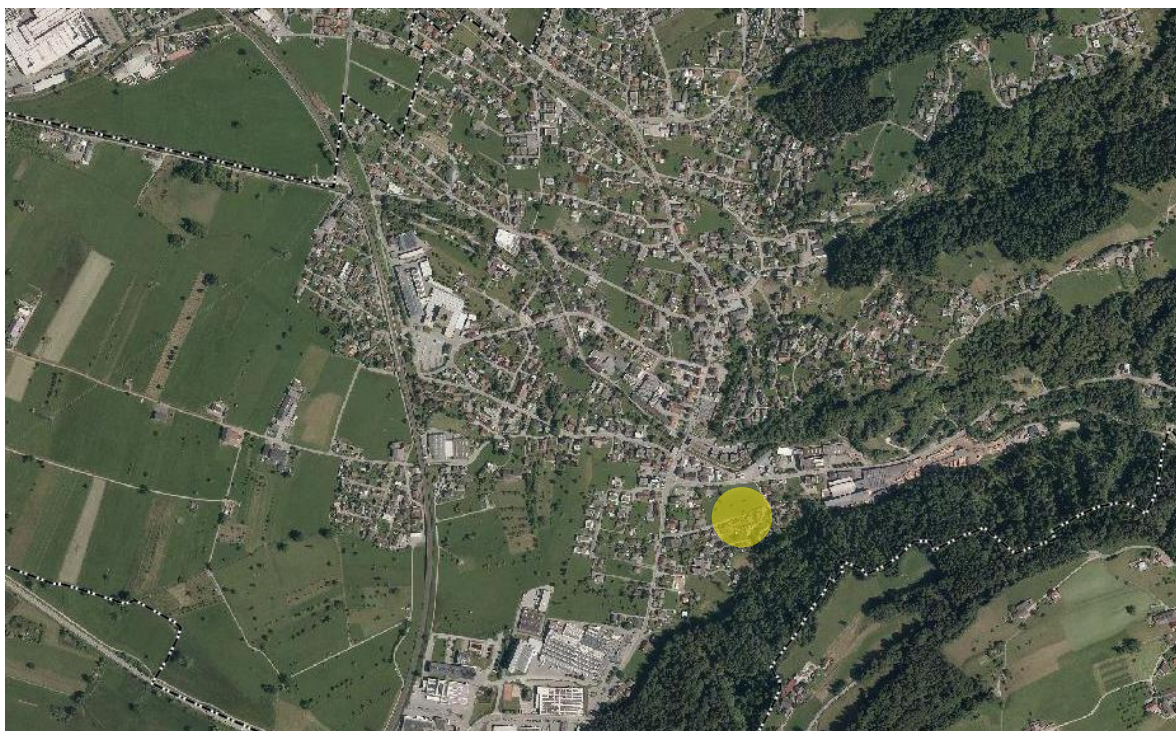
€ 1.350.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

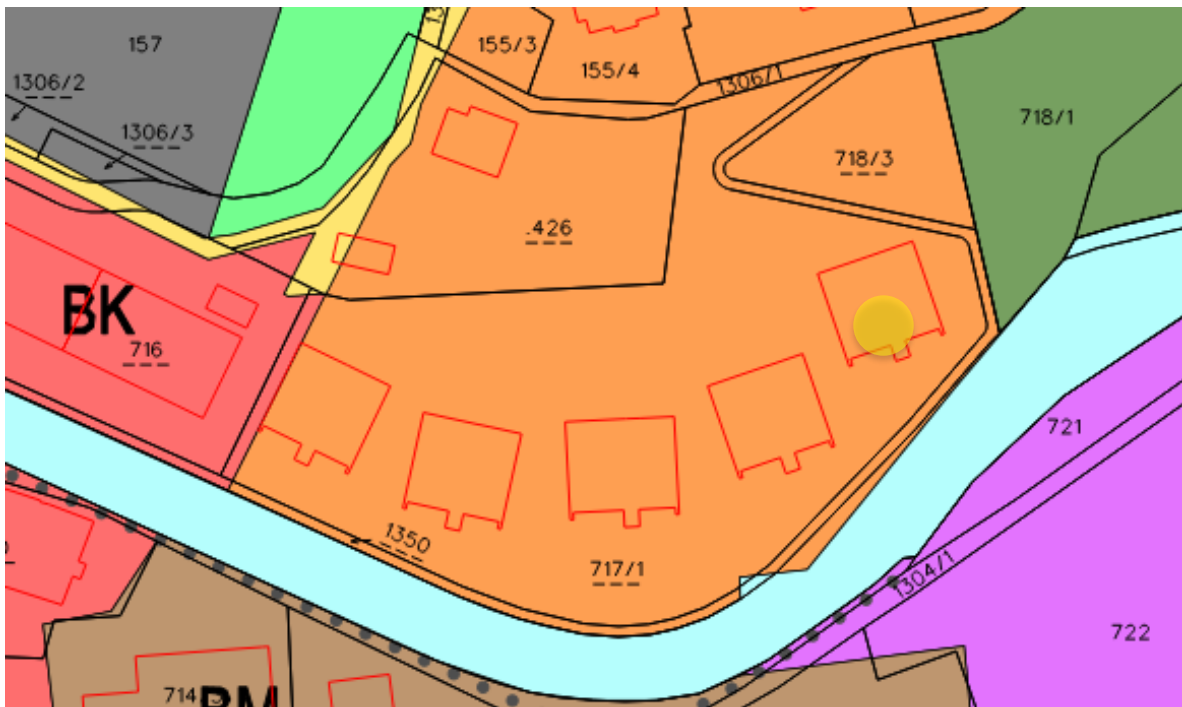
€ 456,- zuzügl. € 202,- Reparaturfonds

NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 0,8 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MWSt.
- 3,0 % Vermittlung + 20 % MWSt.



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



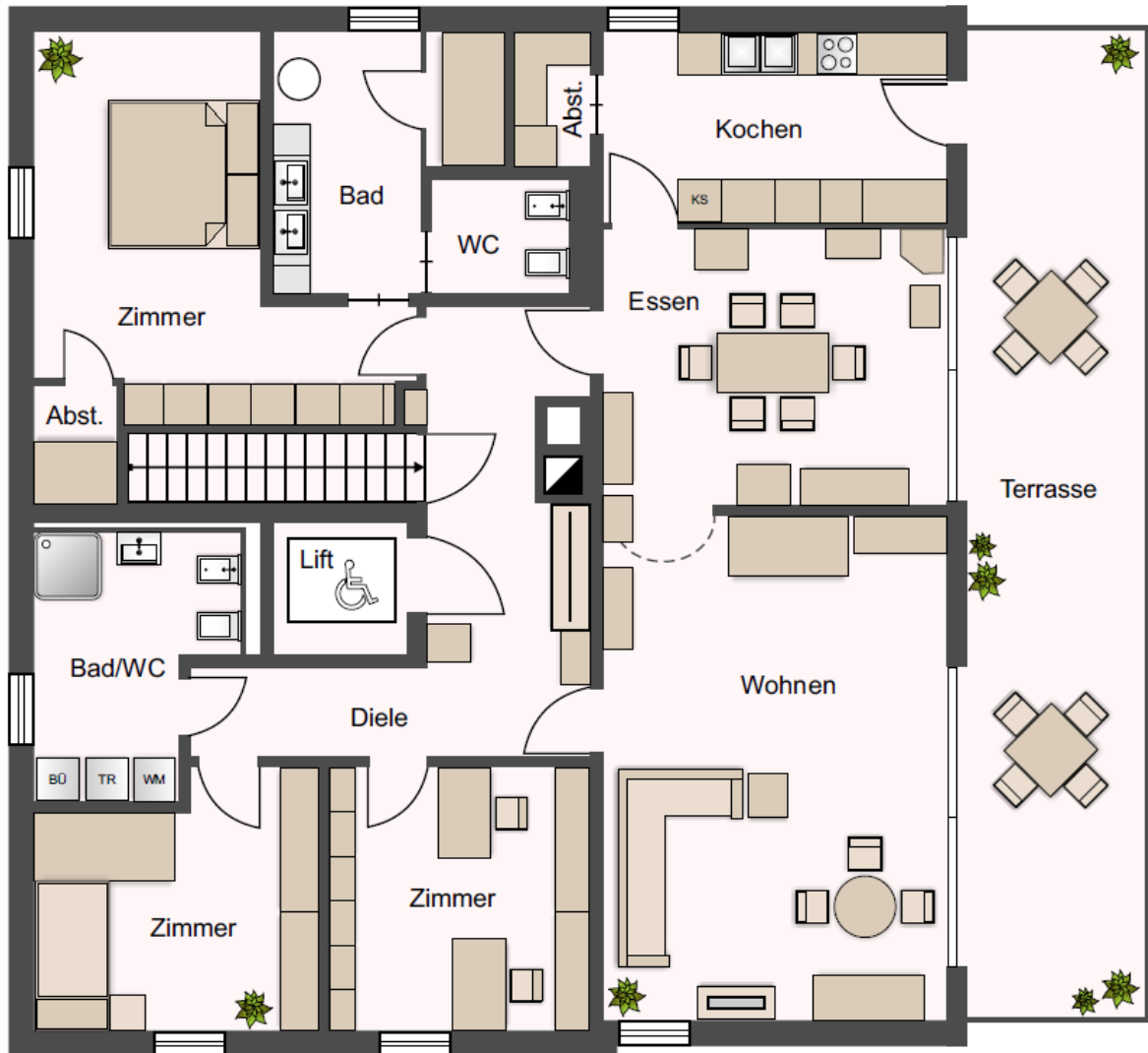
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at

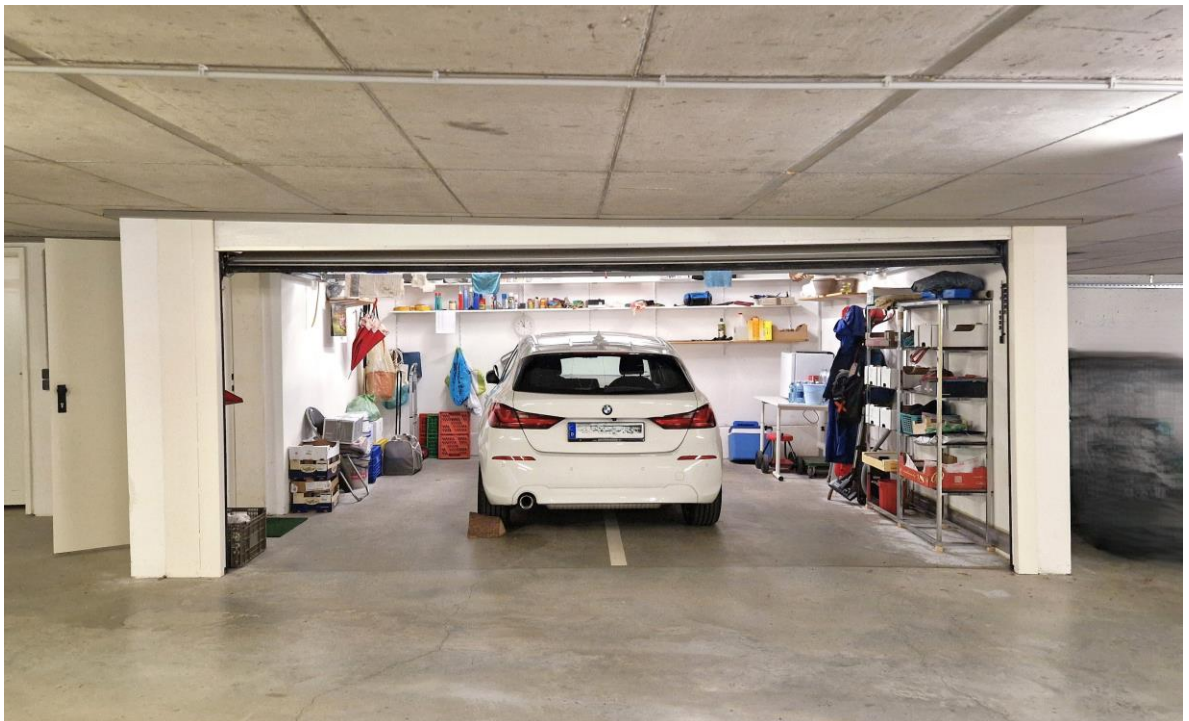


Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at





Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at