

# Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten im Herzen des Bregenzerwaldes

Objekt: 1602 • Platz 341a • 6952 Hittisau



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1602
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top 5
Wohnfläche	51,88 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4,73 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	177,47 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	11,30 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 10.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Fernwärme
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	2017
Zustand	Gepflegt
HWB	31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	248,60€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	320.000,00€ exkl. Tiefgaragenplatz

### Einmalkosten / Nebenkosten

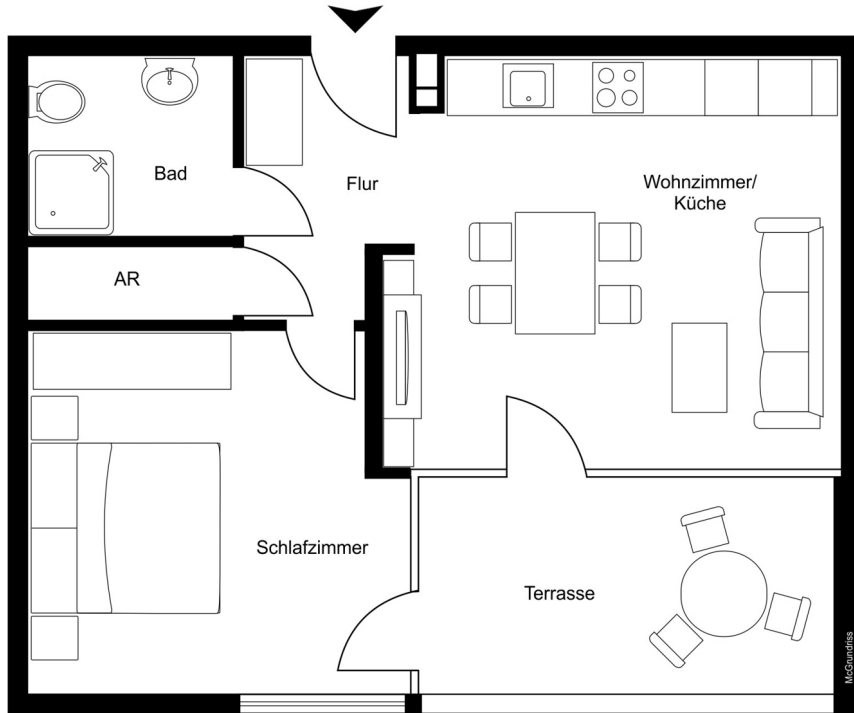
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## Lage

Die Lage in Hittisau vereint traditionelles Dorfleben mit naturnaher Ruhe und gleichzeitig einer guten Infrastruktur. Die Gemeinde im östlichen Bregenzerwald überzeugt mit einer hohen Lebensqualität, eingebettet in eine beeindruckende Landschaft aus Wäldern, sanften Hügeln und klarer Bergluft – ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach entspanntes Erholen in der Natur. Hittisau selbst verfügt über eine lebendige Dorfgemeinschaft mit kulturellen Angeboten, wie dem Frauenmuseum, das als einzigartiges Kulturzentrum weit über die Region hinaus bekannt ist Bodensee Vorarlberg Tourismus.

Gleichzeitig sind Nahversorgung, Gastronomie und regionale Einrichtungen fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, einen großzügigen Außenbereich und die attraktive Lage in einer aufstrebenden, naturnahen Gemeinde - perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Qualität, Lebensfreude und Wertbeständigkeit suchen.

## Beschreibung

Diese attraktive Gartenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von 51,88 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine moderne, klar strukturierte Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum außergewöhnlich großzügigen Privatgarten mit ca. 177 m<sup>2</sup>. Dieses seltene Highlight garantiert höchsten Wohnkomfort und ein besonderes Maß an Lebensqualität.

Das Schlafzimmer dient als ruhige Rückzugsoase, während das stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie die funktionalen Nebenräume das hochwertige Wohnkonzept harmonisch abrunden.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot inkludiert und sorgt für komfortables sowie sicheres Parken.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe und eignet sich ideal für Käufer, die Exklusivität, Privatsphäre und die besondere Lebensqualität des Bregenzerwaldes zu schätzen wissen.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Abstellraum



Terrasse



Garten



Garten



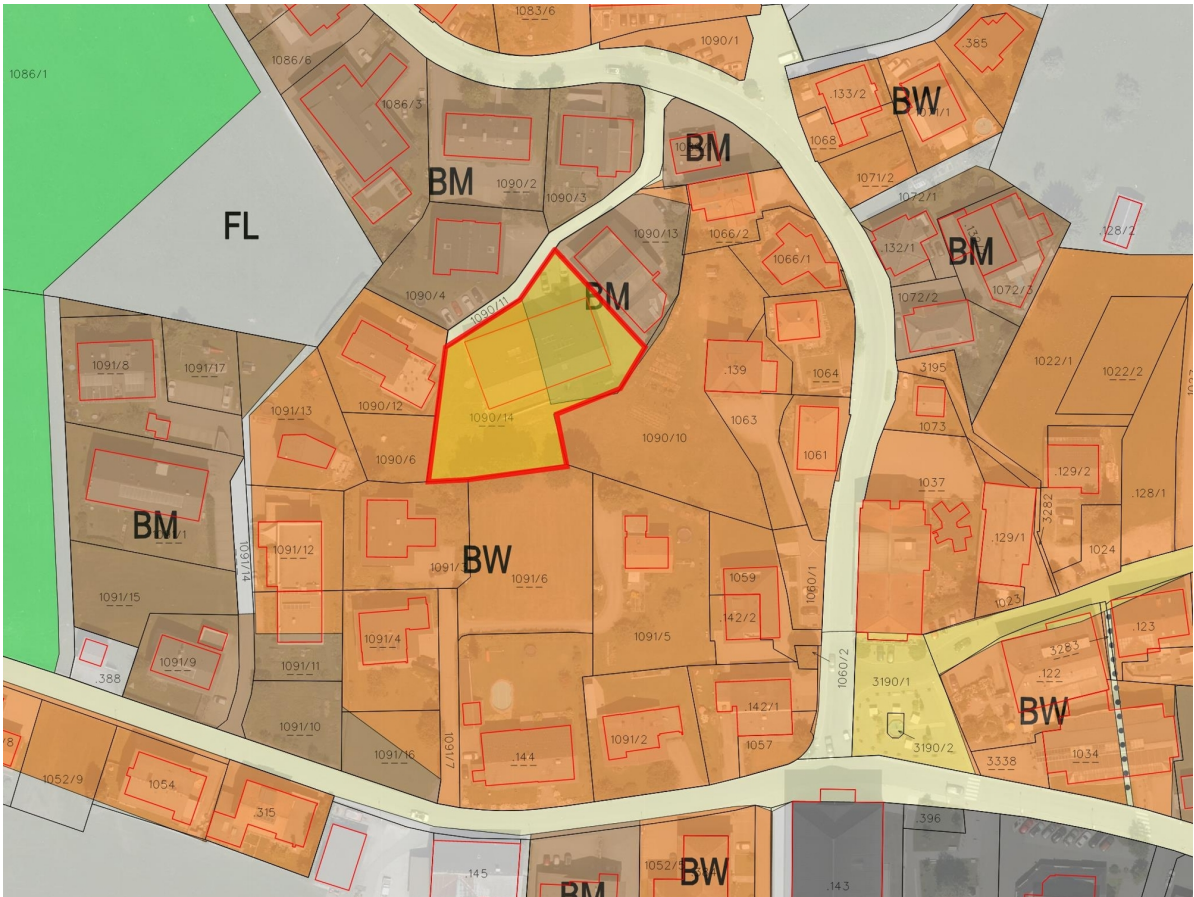
Hausansicht



Hausansicht

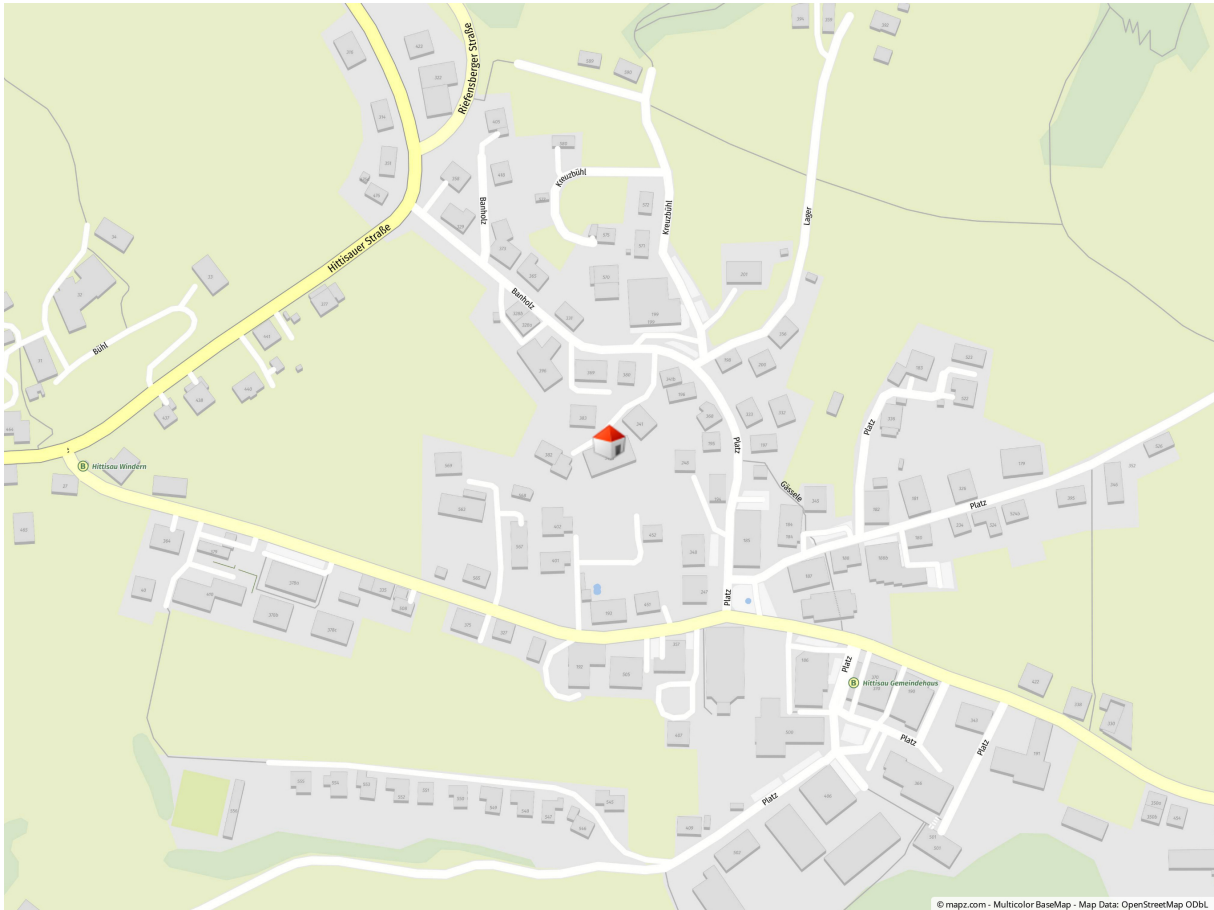


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

# Lageplan



Geolizer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Volksschule (km)	0,5 km
Dist. Mittelschule (km)	0,5 km
Dist. Autobahn (km)	16,38 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,1 km
Dist. Bahnhof (km)	9,71 km
Dist. Bus(km)	0,45 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.