



Attraktives Einfamilienhaus nahe
dem Bodensee – flexibel auch als
Zweifamilienhaus nutzbar

Leiblachstraße 27 | 6912 Hörbranz



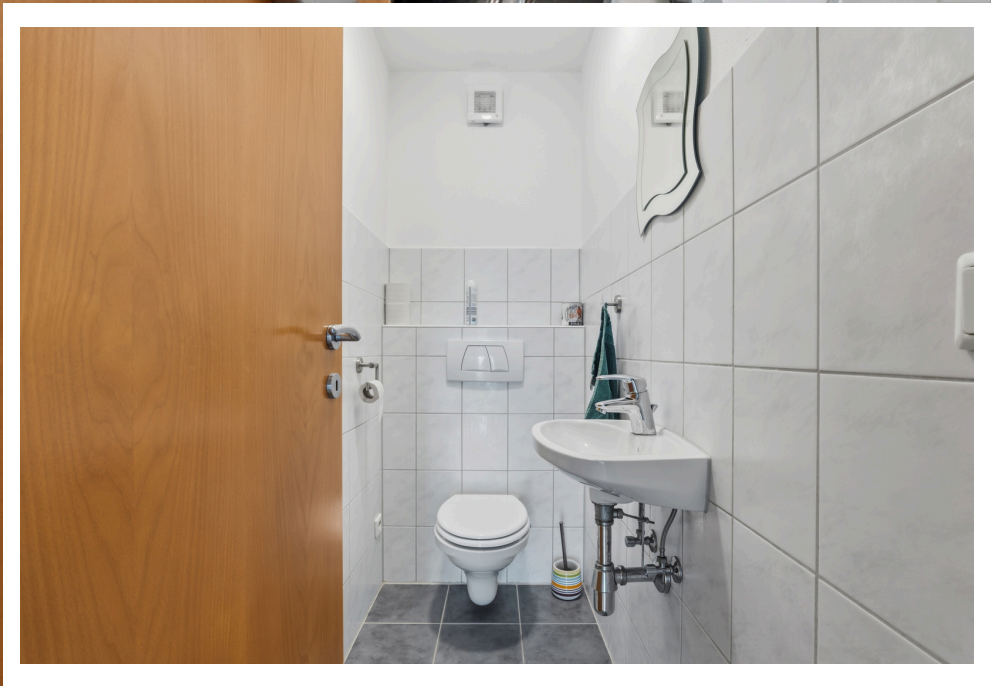














Attraktives Einfamilienhaus nahe dem Bodensee – flexibel auch als Zweifamilienhaus nutzbar

Dieses attraktive Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 240,67m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Modernisierungen. Das Kellergeschoss umfasst ca. 88,47m² inklusive eines großzügigen Freizeitraums, der auch beheizt werden kann. Das Erdgeschoss mit ca. 81,20 m² und das Obergeschoss mit ca. 71,00 m² bieten viel Platz für komfortables Wohnen. Zusätzlich stehen ein Carport, ein Fahrradabstellraum sowie Terrassen im Erd- und Obergeschoss zur Verfügung.

Das Haus präsentiert sich dank Dämmung und Strukturputz als energieeffizientes Objekt mit niedrigen Betriebskosten. Moderne Ausstattungsmerkmale wie die Fußbodenheizung, erneuerte Dachfenster und Rollos (2022), neue Bodenbeläge (2022) sowie ebenfalls 2022 erneuerte Jalousien sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Dachboden wurde 2023 isoliert und beide Wohneinheiten verfügen über neuwertige Einbauküchen. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand und bietet einen guten Ausstattungsstandard – ideal für Familien.

Das Objekt befindet sich in Hörbranz, einer der beliebtesten Gemeinden Vorarlbergs. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes, angenehmes Umfeld und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und verschiedene Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Der Bodensee liegt ebenfalls nur einen kurzen Weg entfernt und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Wassersport, Spaziergänge und Ausflüge. Die Mischung aus Naturnähe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders reizvoll.





















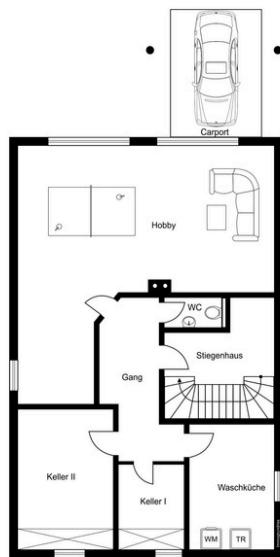




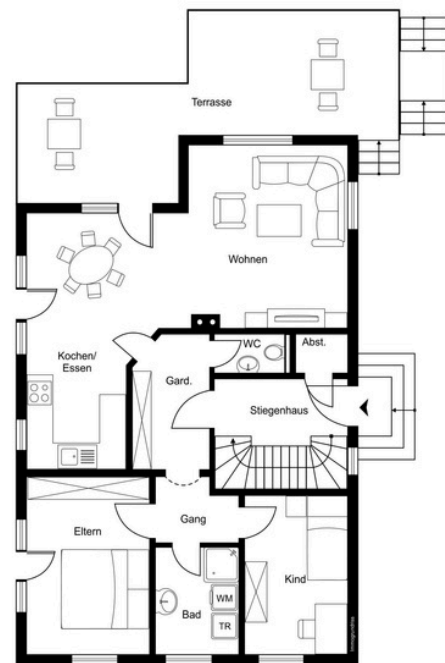


Grundrissplan der Immobilie

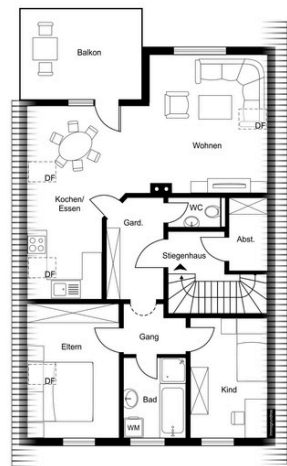
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab

Detaillierte Kennzahlen

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektnummer	1590
Objektyp	Einfamilienhaus Zweifamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Straße u. Nr.	Leiblachstraße 27
PLZ und Ort	6912 Hörbranz
Wohnfläche	152,20 m²
Kellerfläche	88,47 m²
Grundstücksgröße	372 m²
Gartenfläche	245 m²
Anzahl Badezimmer	2
Parkmöglichkeit	1 Carport 2 Freiplätze
Heizungsart	Gas Solar
Heizsystem	Zentralheizung
Beziehbar	Nach Vereinbarung
Baujahr	1999

ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweis	HWB 64 kWh/(m²*a) Klasse C
----------------	------------------------------

PREIS

Kaufpreis	Auf Anfrage!
Betriebskosten	Nach Verbrauch

EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

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



Team. PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

Alles aus einer Hand. Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Matteo Fröhlich

M +43 664 53 73 005

E m.froehlich@phima.at

W www.phima.at

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47
6900 Bregenz



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.