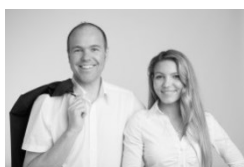




## **Raum für Ihr Familienglück: Wohnen, wo die Sonne zuhause ist – Haus mit flexibler Nutzung in Sulz**

6832 Sulz, Kusterstraße 6

- ☐ sonnige Lage im Wohngebiet
- ☐ öffentliche Verkehrsmittel
- ☐ separate Wohneinheiten möglich
- ☐ Garage und Keller
- ☐ Nahversorgung
- ☐ naturnah gelegen



### **Ihre Berater**

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-901
Grundstücksfläche	ca. 449 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG & OG	ca. 152 m <sup>2</sup> , 4 Zimmer
Wohnen KG	ca. 54 m <sup>2</sup> , 2 Zimmer
WC	separates WC in EG, OG & KG vorhanden
Bad	Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschtisch im OG
Terrasse	Terrassenfläche im EG & OG vorhanden
Garten	vorhanden
Schopf	ca. 20 m <sup>2</sup>
Nutzungsmöglichkeiten	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus inkl. Büroräumlichkeit
Auto	Garage vorhanden
Baujahr / Sanierungen	ca. 1967 / umfassende Sanierungen durchgeführt
Beziehbar	nach Vereinbarung
Heizung	Zentralheizung-Gas (ca. 2020 erneuert)
Energieausweis	HWB 182 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse E, fGEE 2,36 Klasse D+
*Richtpreis	auf Anfrage

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Einblick

## Leben,

### **wo die Natur vor der Haustür beginnt und die Sonne das ganze Jahr über ein Zuhause hat**

Im charmanten „Sonnendorf“ Sulz erwartet Sie dieses vielseitig nutzbare Wohnhaus – ein Zuhause mit besonderem Flair, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung – hier genießen Sie Wohnkomfort mit maximaler Flexibilität.

### **Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Potenzial**

Die im Jahr 1967 errichtete Liegenschaft wurde später zu einem stilvollen Zweifamilienhaus erweitert. Auf zwei Wohnebenen sowie einem ausgebauten Keller und zusätzlichem Wohnraum über der Garage bietet das Haus insgesamt rund:

152 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus

54 m<sup>2</sup> adaptierter Wohnkeller

16 m<sup>2</sup> ausgebauter Raum über der Garage – ideal als Büro oder Hobbyraum

### **Erdgeschoss – Funktionalität trifft Wohnqualität**

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich. Die separate Küche führt direkt auf die Terrasse, während der großzügige Wohnbereich zum Verweilen einlädt. Eine geräumige Diele mit hochwertigen Schreinereinbauten, ein separates WC sowie ein zusätzlich ausgebauter Raum im Zwischengeschoss bieten viel Platz für kreative Wohnideen – etwa als Büro, Atelier, Hobbyraum oder vermietbare Einheit.

### **Obergeschoss – Großzügiges Familienwohnen**

Das Obergeschoss überzeugt durch ein großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschtisch. Zwei Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse - bieten viel Raum zur Entfaltung. Ein separates WC sowie ein Ankleidezimmer, das sich auch ideal als Arbeitsbereich eignet, vervollständigen die Etage.

### **Keller – zusätzlicher Wohnraum mit eigenem Zugang**

Der nachträglich zu Wohnzwecken adaptierte Kellerbereich mit ca. 54 m<sup>2</sup> bietet:

Ein Schlafzimmer

Einen Wohn-/Essbereich (oder auch zweites Schlafzimmer)

Einen Raum mit Kochzeile und abgetrenntem Duschbereich samt Waschbecken

Separates WC sowie einen Abstellraum

Eigener Zugang von außen / weiterer Zugang vom Haupthaus – ideal für Gäste oder zur Vermietung

### **Outdoorbereich – Urlaub im eigenen Garten**

Der liebevoll angelegte Garten bietet sowohl Rückzugsorte als auch Spielfläche. Ob gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden, Sonnenbaden oder entspannte Stunden im Freien – hier genießen Sie pure Lebensqualität direkt vor der Haustür.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, sonnigen Wohngebiet von Sulz mit hervorragender Infrastruktur. Kindergarten, Volksschule und Nahversorger sind bequem erreichbar. Die Anbindung ist sehr gut, gleichzeitig befinden sich Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe.

### **Fazit – Wohnen ohne Kompromisse**

Dieses Haus kombiniert zeitlosen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine idyllische Lage im Grünen. Ob als Zuhause für die Großfamilie oder für Generationenwohnen unter einem Dach – hier eröffnen sich vielseitige Perspektiven für anspruchsvolles Wohnen.

# Grundriss



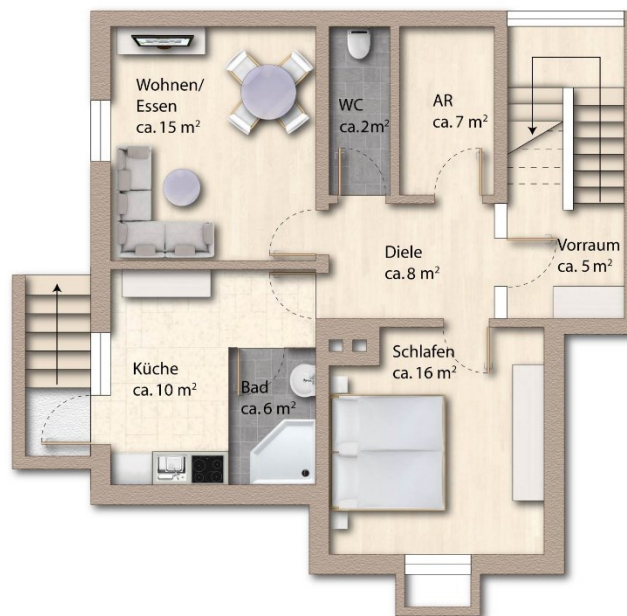
Grundriss EG mit ca. Maßangaben



# Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben



Grundriss KG mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Diele



Diele



# Impressionen



Diele



Gäste-WC



Gäste-WC



# Impressionen



Kochen



Kochen



# Impressionen



Wohnen



Wohnen

# Impressionen



Treppenhaus



Diele



# Impressionen



Bad



Bad

# Impressionen



Schlafen



Ankleide



WC



# Impressionen



Terrasse OG



Diele KG



# Impressionen



Kochen KG



Essen KG

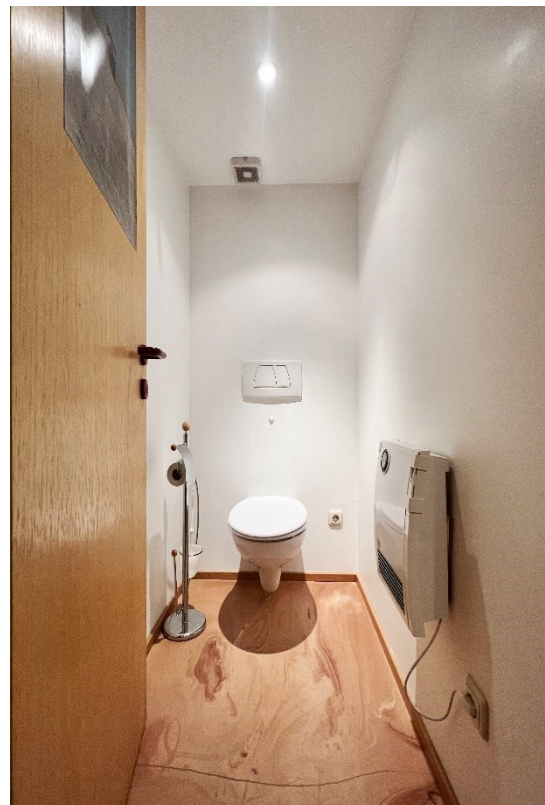
# Impressionen



Schlafen KG



Bad KG



WC KG



# Impressionen



Terrasse EG



Terrasse EG



# Impressionen



Terrasse EG



Terrasse / Garten



# Impressionen



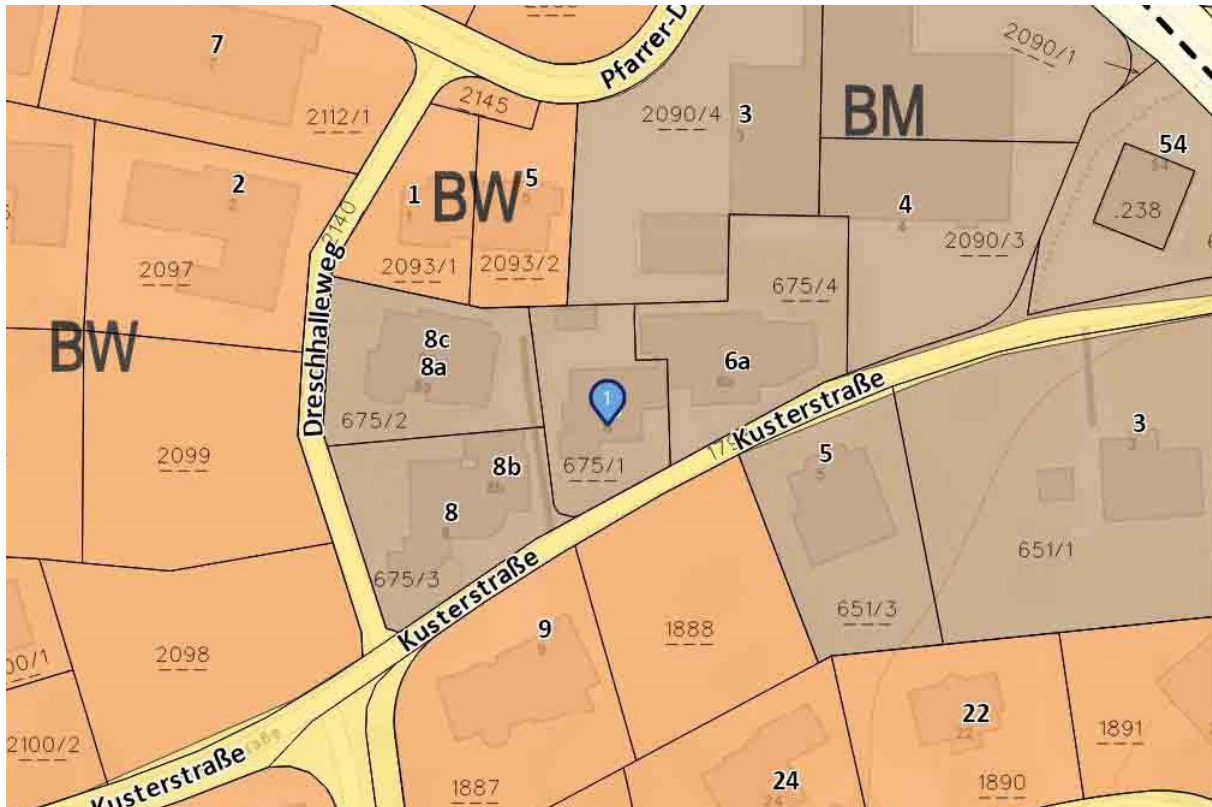
Terrasse / Garten



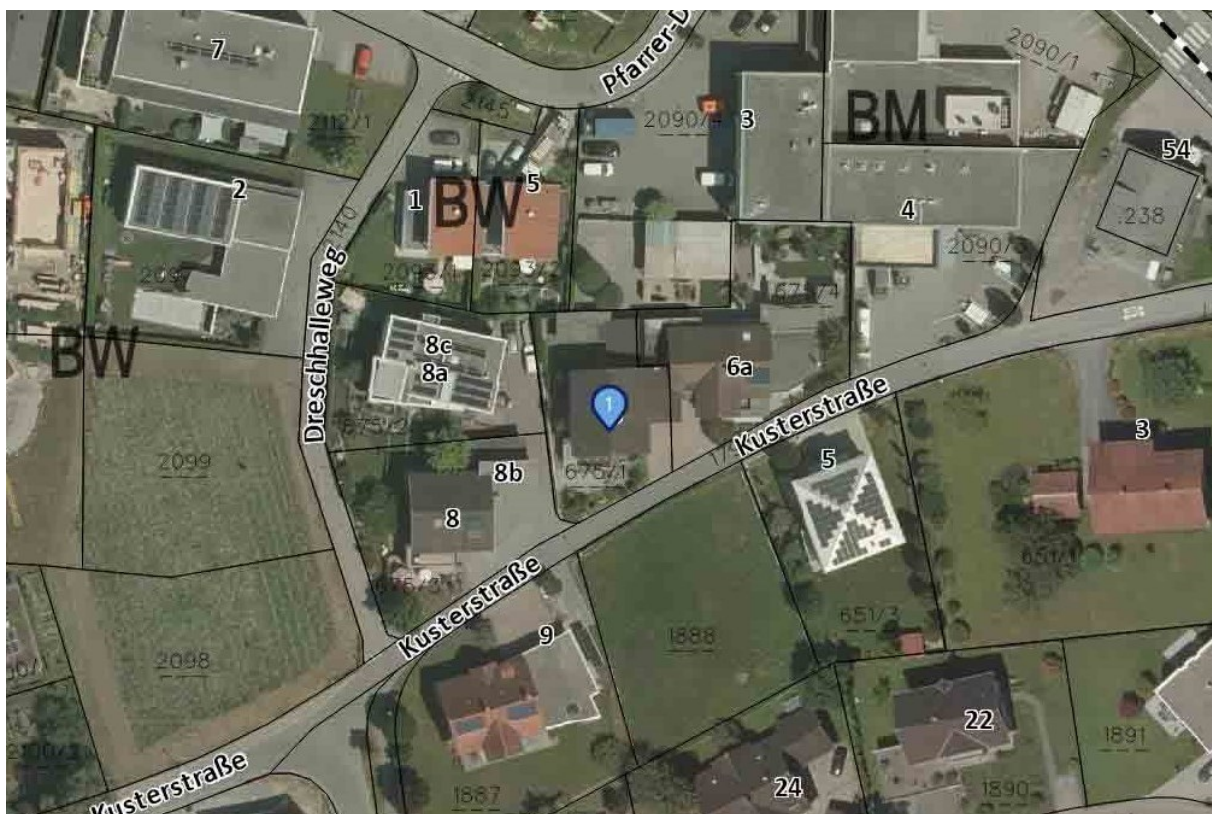
Terrasse / Garten



# Flächenwidmung & Luftbild

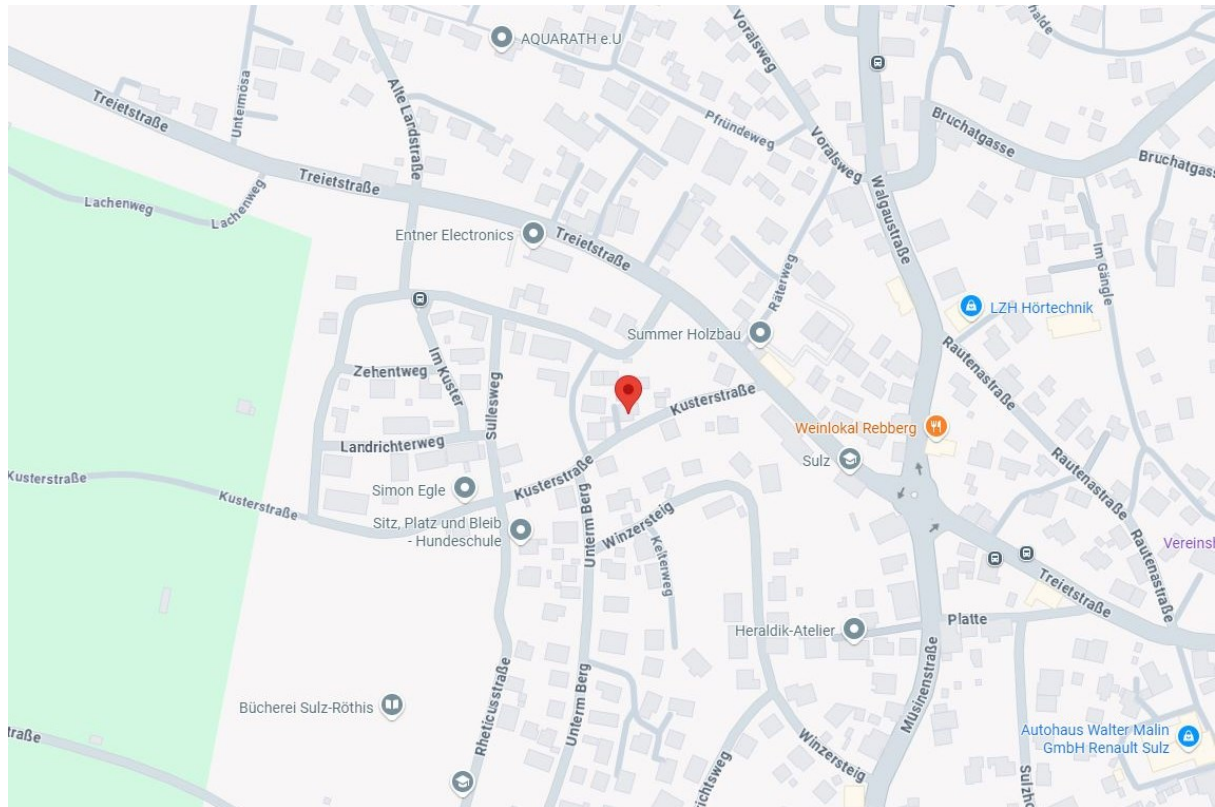


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrt



[illegible]

## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)