

## Investieren für die Zukunft!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Lukas Frühstück
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	+43 664 2467526
Mobile:	-
E-Mail:	lf@kmenta-immo.at

### Investieren für die Zukunft!

Dieses liebevoll sanierte Wohnhaus in Hörbranz bietet eine einzigartige Kombination aus moderner Ausstattung und historischem Charme. Die Verkäufer haben viel Zeit und Sorgfalt in die Renovierung gesteckt, um ein Zuhause mit einer einladenden Atmosphäre zu schaffen.

Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche und eine offene Grundrissgestaltung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist modern ausgestattet. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgeführt und bieten ein angenehmes Baderlebnis.

Zudem befindet sich auf dem Gebäude ein Stadel, der noch viel Möglichkeiten bietet und derzeit als Lager genutzt wird. Auch der Dachboden des Wohnhauses bietet ein großes Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss wird derzeit von der Mutter der Eigentümerin bewohnt. Die Verkäufer möchten das lebenslange Wohn- und Genussrecht für sich behalten, um das Haus auch im Alter weiterhin

nutzen zu können. Dieses Konzept bietet Investoren eine interessante Alternative zur klassischen Vermietung.

Insgesamt ist dieses liebevoll sanierte Wohnhaus mit Stadel und Dachboden eine einzigartige Gelegenheit für jeden, der auf der Suche nach einer wohnlichen Immobilie mit viel Potential in einer attraktiven Lage ist.

**Bebauung:** Baujahr 1879, Generalsanierung 1997

**Grundstück:** Verkaufsgegenstand ist die bebaute Liegenschaft Allgäustraße 118 in Hörbranz. GST 1904/2 mit einer Grundstücksfläche von 1.188 m<sup>2</sup>.

**Kubatur:** die Bauteile Wohnhaus, Werkstatt, Stall und Garage umfassen in Summe ca. 838,6 m<sup>2</sup> Fläche. In der Aufstellung sind unausgebaute Dachböden, Gangflächen und Garagen sowie Kellergeschosse inkludiert.

**Betriebskosten:** die Liegenschaft wird mit Feststoff- und Öl geheizt. Die Eigentümer beabsichtigen auf eigene Kosten in naher Zukunft eine PV Anlage auf dem Dach zu montieren.

**Inventar:** beide Wohnungen verfügen über Einbauküchen samt dazugehörigen Geräten. Hervorzuheben ist der hochwertig sanierte Kaminofen im Wohn-/Essbereich.

**Verkaufsmodus:** es wird vereinbart, dass die Verkäuferin (1959) und der Ehegatte (1961), sowie die Mutter der Eigentümerin jeweils das lebenslange und unentgeltliche Wohnrecht an der Liegenschaft behalten. Darüber hinaus ist es dem Ehepaar Linder gestattet die diversen Flächen kurzzeitig unterzuvermieten. Instandhaltungsmaßnahmen tragen auch zukünftig die Ehegatten. Für wesentliche, etwaige Schäden kommen die zukünftigen Eigentümer auf.

**Vertragserrichtung:** der Kaufvertrag wird von Herrn Mag. Matthias Kucera erstellt.

**Kaufnebenkosten:** sind im Anhang detailliert beschrieben.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <5.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <6.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Das 1.188 m<sup>2</sup> große, bebaute Grundstück ist an der Allgäustraße in Hörbranz angesiedelt. Hörbranz ist ein Teil des Leiblachtals, nördlich der Landeshauptstadt Bregenz. Hörbranz bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte sowie eine hohe Lebensqualität. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Angeln.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hörbranz		
<b>Anzeigen ID</b>	242286		
<b>Grundstücksgröße</b>	1.188 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Objektart</b>	Grundstück	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_579		

---

Provision Preis auf Anfrage  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.