

## Wunderschönes Einfamilienhaus mit großem Garten inkl. eigenem Pool



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Philipp Huber  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 24511  
Mobile: +43 664 46 20 817  
E-Mail: p.huber@phima.at

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Thal bei Sulzberg bietet mit rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem knapp 1.000m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für alle Lebenslagen.

Das Haus, ursprünglich im Jahr 1981 erbaut, wurde vor einigen Jahren umfassend renoviert. Das Erdgeschoss wurde komplett erneuert und das 1. Obergeschoss ausgebaut, so dass nun praktisch 2 vollständige Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine neue, einladende Küche mit Essplatz und großer Fensterfront, ein helles Wohnzimmer, eine geräumige Terrasse, ein neu saniertes Badezimmer, ein WC und 2 Schlafzimmer. Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer, einen großzügigen Koch-Wohn-Essbereich, ein eigenes Badezimmer mit WC und 2 schöne Balkone, auf denen Sie die Abendsonne genießen können.

Das Haus verfügt über 2 Garagen für 3 Autos, zusätzliche Carport- und Freiplätze sowie einen liebevoll gestalteten Garten mit eigenem Pool. Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet einen Grillplatz, Sitzmöglichkeiten und eine Liegefläche direkt am Pool, ideal für die ganze Familie.

Weitere Highlights sind ein eigener Musikproberaum, eine große Werkstatt, eine Fernwärmeheizung über das umweltfreundliche Biomasseheizwerk, hochwertige Fenster, Jalousien und vieles mehr, die dieses Haus zu einem wahren Traum machen.

# Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Nur wenige Kilometer von Bregenz in Richtung Bregenzerwald liegt Thal auf ca. 600 Metern Seehöhe.

Das an der Rotach gelegene Dorf grenzt im Westen und Norden an Deutschland an. Mit rund 400 Einwohnern (Stand 2019) gehört die Fraktion zum Gemeindegebiet Sulzberg im Bezirk Bregenz.

Seit 1881 hat Thal eine eigene Pfarrei und weist für seine Größe (ca. 4 km<sup>2</sup>) einige Besonderheiten auf. Dazu zählen zwei Gasthäuser, ein moderner Veranstaltungssaal, eine Volksschule und ein Kindergarten, ein eigener Lebensmittelnahversorger, eine Zweigstelle der Raiffeisenbank, eine eigene Feuerwehr sowie ein reges Vereins- und Kulturleben.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Sulzberg, Kuhn 101		
<b>Anzeigen ID</b>	244092		
<b>Wohnfläche</b>	132 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	991 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Baujahr</b>	1981
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Keller</b>	79,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Zentralheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	5
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	130.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.68 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	phima_1435		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (3)	Carport (2)

---

Kaufpreis € 895.000