



zur Anzeige

## Schönes Haus mit Einliegerwohnung und vielen weiteren Extras



### Kontaktinformationen

Firma:	FBI Immobilien GmbH
Kontakt:	Dominik Brunauer
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Achstraße 31 6844 Altach
Telefon:	+43 660 38 17 156
Mobile:	-
E-Mail:	dominik.brunauer@fbi-immobilien.at

**Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch das Haus!**

**Link zum Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099030?accessKey=674b>

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Gemeinde Doren in Vorarlberg! Diese beeindruckende Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt und wird Sie mit seinem Charme und seiner Ausstattung begeistern.

Für Familien ist die Lage perfekt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule und ein Supermarkt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank der nahegelegenen Bushaltestelle (direkt neben der Immobilie) optimal.

Die Immobilie bietet ausreichend Platz und ermöglicht Ihnen eine individuelle Nutzung ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen dem Raum eine elegante Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der Kamin sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Abende mit der Familie.

Das Haus verfügt über mehrere Außenbereiche, auf denen Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Blick in den traumhaften Garten schweifen lassen können. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien

verbringen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte Garten bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und lädt zu gemütlichen Grillabenden oder Spieleabenden mit der Familie ein.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Doppelgarage mit ca. 43 m<sup>2</sup> Fläche, in denen Sie Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterbringen können. Auch für Fahrräder oder Motorräder ist ausreichend Stellfläche vorhanden. Zudem können Sie hier auch Ihre Werkzeuge und Gartengeräte unterbringen, sodass alles ordentlich verstaut ist. Hinter der Garage befindet sich noch ein Kellerraum mit ca. 11 m<sup>2</sup> sowie eine hochwertige Kühlzelle mit ca. 4 m<sup>2</sup> Fläche.

Angrenzend an die Garagen befindet sich eine Einliegerwohnung/Geschäft/Büro/Werkstatt/Hobbyraum im Ausmaß von ca. 29 m<sup>2</sup>.

Ein beheizter Zubau mit Küche und Abstellraum, welcher als Hobbyraum genutzt wird, verfügt über ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine Terrasse mit Glasüberdachung welche sich zwischen dem Haus und dem Zubau befindet hat ca. 28 m<sup>2</sup> Fläche.

Das Haus ist dank seiner Solarenergie (Solaranlage sowie PV-Anlage) und der Luftwärmepumpe nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend in Bezug auf die Nebenkosten.

Eine Klimaanlage sorgt auch bei warmen Temperaturen für ein angenehmes Raumklima.

Im Garten befindet sich ein verbauter Regenwasserspeicher.

#### Weitere technische Daten:

- PV-Anlage mit ca. 13 kWh Leistung zur Stromerzeugung
- PV-Speicher mit ca. 36 kWh
- Hybrid Wechselrichter mit ca. 10 kW
- Ladestation für E-Mobilität vorbereitet
- Smart Meter für Monitoring

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Doren. Hier erwartet Sie ein perfektes Zuhause für Sie und Ihre Familie, das all Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Wir freuen uns auf Sie!

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

#### **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise**

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:** <https://www.fbi-immobilien.at/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

### Gesundheit

Arzt <5.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.500m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <9.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in der Gemeinde Doren in Vorarlberg. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Bergen und Wäldern, die für Naturliebhaber und Wanderer ideal sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie eine Schule, ein Supermarkt, eine Bank und eine Post. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Doren,		
<b>Anzeigen ID</b>	259534	<b>Grundstücksgröße</b>	823 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	167 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	2002	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus		Solar,
<b>Keller</b>	89,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe, Zentralheizung, Ofen/Kamin
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	62 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b>	0.77 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienzfaktor (Klasse fGEE)</b>	A

**Externe ID** justimmo\_329157\_8113/108  
**Parkplatz:** (Tief-)Garage (2)

---

Kaufpreis € 589.900  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.