

## Großzügige Villa mit Pool in Bregenz: Luxuriöses Wohnen auf 239m<sup>2</sup> mit Einliegerwohnung und separatem Büro



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Johannes Breuss  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38, 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 650 3243 996  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Großzügige Villa mit Pool in Bregenz: Luxuriöses Wohnen auf 239m<sup>2</sup> mit Einliegerwohnung und separatem Büro  
**Großzügiges und modernes Wohnhaus mit Pool und separatem Büro – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses beeindruckende Wohnhaus bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und ist damit ideal für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Ergänzt wird das Platzangebot durch ca. 98 m<sup>2</sup> Kellerflächen, einen lichtdurchfluteten Wintergarten, einen Pool mit gepflegter Gartenanlage sowie mehreren Garagen und Außenstellplätze. Der Verkauf erfolgt vollmöbliert, sodass Sie direkt einziehen können – ein Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Schon im Erdgeschoss wird die Großzügigkeit des Hauses deutlich: Hier befinden sich ein gemütliches Wohn- und Esszimmer, eine separate luxuriöse Küche mit angrenzender Speisekammer, ein zusätzliches Zimmer, ein WC sowie eine praktische Bürofläche mit eigenem Eingang.

Dieser Bereich bietet sich ideal an, um ungestört von zu Hause aus arbeiten zu können oder Kunden zu empfangen. Der Wintergarten mit ca. 23,6 m<sup>2</sup> ist ein weiteres Highlight dieser Etage. Er schafft eine direkte Verbindung zum Garten und Poolbereich und lädt dazu ein, in einer hellen und angenehmen Atmosphäre zu entspannen. Ergänzend dazu gibt es zwei Garagen, integrierte Garage mit ca. 11,6 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für ein kleines Fahrzeug bietet und eine größere welche an das Haus angebaut wurde.

Das Obergeschoss ist perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Hier stehen Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer kann individuell als Garderobe, Gästezimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden. Zwei kleinere Balkone bieten einen herrlichen Ausblick in die Umgebung und runden diese Etage ab.

Auch der Keller lässt keine Wünsche offen: Mit mehreren praktischen Kellerräumen, einer Waschküche und einem Heizraum bietet er nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt durch eine liebevoll gestaltete Gartenanlage mit Pool und Terrasse. Hier können Sie entspannte Sommertage verbringen, mit Freunden und Familie feiern oder einfach die Ruhe genießen. Die große Außengarage mit ca. 23 m<sup>2</sup> und weitere Außenparkplätze bieten komfortable Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1955 erbaut, in den Jahren 1979 und 1997 umfassend erweitert und modernisiert. Zu den Erweiterungen zählen ein großzügiger Anbau, eine Aufstockung sowie die Errichtung des Wintergartens und des Pools. Dank fortlaufender Modernisierungen befindet sich das Gebäude in einem ausgezeichneten und sehr gepflegten Zustand, sodass Sie sofort einziehen können, ohne größere Renovierungen vornehmen zu müssen.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, attraktiven Wohngegend und vereint komfortables Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe und machen dieses Haus zur idealen Wahl für Familien oder Paare, die großzügig und stilvoll wohnen möchten.

Erleben Sie selbst, wie viele Möglichkeiten dieses besondere Wohnhaus bietet, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Großzügigkeit, den vielen durchdachten Details und der einladenden Atmosphäre überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

## Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <2.500m

## Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

## Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lage:

- Ruhige Lage in einer Siedlung
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn
- Nähe zum Bodensee und den Bergen
- Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und Skifahren
- In der Nähe befinden sich kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater und Konzertsäle
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der direkten Umgebung
- Als Teil von Bregenz bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	264381		
<b>Wohnfläche</b>	239 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	608 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	1955	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Öl, Holz, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	5	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	63 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.07 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/439

**Parkplatz:** (Tief-)Garage Freiplatz (5)  
(2)

---

Kaufpreis € 1.200.000

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2% zzgl Ust und Barauslagen