

## Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Fabian Franz Ess

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546

Mobile: +43 664 8180699

E-Mail: [fabian.ess@sreal.at](mailto:fabian.ess@sreal.at)

### Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Dieses Einfamilienhaus in der Hubstraße in Feldkirch-Tosters besticht durch seine ruhige Lage. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur liechtensteinischen Grenze, die es ideal für Berufspendler und all jene macht, die die ausgezeichnete Infrastruktur der Region schätzen.

Das Dorfzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern. Eine perfekte Lage, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet!

Das Highlight der Immobilie ist ganz klar der weitläufige Garten – ein wahres Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Die ruhige Lage bietet eine ideale Umgebung für Familien, die nach Erholung und Rückzug suchen. Hier können Kinder sicher spielen, während die Eltern die Idylle und Privatsphäre genießen. Ein perfektes Zuhause für alle, die viel Platz, Ruhe und eine familienfreundliche Umgebung schätzen!

Das Einfamilienhaus verfügt über ca. 106,88 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich ca. 51,54 m<sup>2</sup> Kellerfläche und erstreckt sich über zwei Ebenen.

### **Raumaufteilung Einfamilienhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

- Gang
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Heizraum (Ölheizung)
- Werkstatt/Ablage
- Lagerraum

#### **Erdgeschoss:**

- Diele
- Esszimmer/Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Terrasse
- Garten

#### **Dachgeschoss:**

- Dachbodenabstellfläche

### **Sonstige Informationen:**

Grundstücksgröße: ca. 769 m<sup>2</sup>

Parkplätze: Carport sowie Außenabstellparkplätze

Verfügbar: ab sofort!

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie**

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Hubstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	265989		
<b>Wohnfläche</b>	106.88 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	769 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Baujahr</b>	1975
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	51,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Öl, Holz	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	178 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.5 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7613
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (3)	Carport	

---

Kaufpreis € 649.000

Provision 23.364,00 € inkl. 20% USt.