



zur Anzeige

## Großes Haus, großer Garten - viel Platz!



### Kontaktinformationen

Firma: CUORE Immobilien GmbH  
Kontakt: Violetta Pauritsch  
Adresse  
(Straße, Bundesstraße 101  
Hausnummer, 6923 Lauterach  
PLZ):  
Telefon: +436802355625  
Mobile: +4366488109247  
E-Mail: [violetta.pauritsch@cuore.at](mailto:violetta.pauritsch@cuore.at)

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, befindet sich in guter und zentraler Wohnlage in Koblach und bietet viel Platz für eine große Familie. Die großzügige und praktische Raumaufteilung lässt viele Nutzungsmöglichkeiten zu und hat viel Stauraum. Die großen Fensterfronten im Wohnbereich durchfluten den Wohnraum mit Tageslicht. Dadurch entsteht ein helles, behagliches und freundliches Wohnklima.

Das Erdgeschoß mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus:

- Eingangsbereich / Garderobe
- Abstellraum
- Dusch/WC
- Gästezimmer
- gemütliches Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Esszimmer im Erker
- offene Einbauküche

Ein direkter Zugang zur überdachten Terrasse und Wintergarten und in den großen Garten laden dazu ein, die Freizeit zu Hause in vollen Zügen zu genießen.

Im Obergeschoss mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befinden sich 3 Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einem Fenster versehen, wodurch der Raum hell und freundlich wirkt. Durch die optimale Planung und Ausnutzung des Raumes, mit einer geradlinige Badewanne, WC und Waschtisch, vermittelt der Raum Wohlbefinden und lädt zum Relaxen ein.

Die hohen Räume mit 2,60 m und die Dachfenstern sorgen für ein freies Wohngefühl.

Ein Dachstudio steht zur Verfügung das viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet.  
Viel Stauraum finden sie in der Dachbodennische.

Das Kellergeschoss mit 66 m<sup>2</sup> hat viel Platz zu bieten:

- Waschküche beheizt
- Hobbyraum beheizt
- Technikraum mit 300 L Boiler
- Vorratsraum

Im eigenen Garten, der Terrasse oder auf dem Balkon im Obergeschoss, lässt sich die Freizeit zu Hause in vollen Zügen genießen. Ein Garage rundet das Immobilienangebot ab.

Die gute Verkehrsanbindung (Bundesstrasse, Autobahn, Grenznähe zur Schweiz) ermöglicht, dass Sie in wenigen Minuten das Dorfzentrum von Koblach oder Götzis und die umliegenden Gemeinden und Städte erreichen. Öffentliche Verkehrsmitteln, Nahversorgung und Naherholungsgebiete sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Lassen Sie sich inspirieren und verschaffen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin einen Einblick in dieses wunderschöne Haus - es könnte Ihr neues Zuhause sein!

CUORE - Unser Herz schlägt für Immobilien und ganz besonders für unsere Kunden. \*\*\*Unsere unabhängigen Finanzierungsexperten können Ihnen, für Ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach		
<b>Anzeigen ID</b>	271368		
<b>Wohnfläche</b>	144 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	922 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1983
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Wintergarten</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	658,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	66,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	177.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.45 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	369977_office_TK-25-02-309		

---

	Preis auf Anfrage
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 140
Provision	3 % zzgl. Ust.