

Haus in idyllischer Lage



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Steffen Mysliwec
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Muggabill 11, 6820 Gurtis
Telefon: +436643146452
Mobile: -
E-Mail: birgit.kretlow@gmx.de

Beschreibung

Das Niedrigenergiehaus wurde von der Firma Hartel in Fertigteilbauweise errichtet und überzeugt durch seine hohe Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise. Das Grundstück erstreckt sich über 594 m², während die Nettogrundfläche des Hauses 129,3 m² beträgt. Es handelt sich um ein Modell des Typs „Winner 135 Sonder“ mit einer hochwertigen Wärmedämmung aus Styropor/Porozell, die für eine hervorragende Isolierung sorgt.

Die Fenster sind zweifach verglast und mit unterschiedlichen Beschattungssystemen ausgestattet: Während die Dachfenster über außenliegende elektrische Rollos verfügen, sind die Fenster und Terrassentüren mit manuellen Rollos ausgestattet, die per Kurbel oder Gurtband bedient werden können.

Alle Innentüren des Hauses bestehen aus hochwertigem Massivholz, und die Eingangstür ist mit einer Sicherheitsverriegelung ausgestattet.

Das Energiekonzept des Hauses basiert auf einer effizienten Sole/Wasser-Wärmepumpe vom Typ Weider SW71eso mit einer Heizleistung von 5,9 kW, während der allgemeine Energiebedarf für die Heizung bei 4,9 kW liegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 300-Liter-Warmwasserspeicher mit Vorrangschaltung für die Wärmepumpe und eine elektrische Patrone mit 4 kW. Zudem sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung vom Typ Drexel & Weiss aerosilent classic mit Enthalpie-Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima.

Die Verbrauchsdaten über einen Zeitraum von 19 Jahren zeigen eine hohe Energieeffizienz des Hauses: Der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch beträgt 2.600 kWh, was Kosten von etwa 455 € entspricht, während die Wärmepumpe im Durchschnitt 3.575 kWh pro Jahr verbraucht, mit entsprechenden Kosten von rund 446 €.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein Kaminofen vom Typ RS Volcano, der eine gemütliche Atmosphäre schafft und eine alternative Heizquelle bietet.

Dieses moderne und gut durchdachte Haus vereint energieeffiziente Technik mit hochwertigen Materialien und bietet eine nachhaltige Wohnlösung in einer attraktiven Umgebung.

Das Grundstück verfügt weiterhin über eine Doppelgarage von 41,5m². Diese ist eine zweigeteilte Fertiggarage der Firma Pfaff.

An das Haus angeschlossen ist ein Garten mit einer Terrasse 26m² die mit einer Markise über die gesamte Fläche ausgestattet ist und durch die aufwendige Konstruktion bei Wind nicht eingefahren werden muss. Der Garten verfügt über zwei Hochbeete von 6m² und 12m² und ein Kräuterbeet von 5m². Diese können über einen Regenwassertank 6m³ bewässert werden.

Ein Schuppen von 6m² für diverse Gartengeräte ist auch vorhanden.

Raumaufteilung

Das Haus erstreckt sich über zwei Geschosse und ist wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer modernen Einbauküche. Zudem gibt es einen Technikraum, der gleichzeitig als Abstellkammer und Trockenraum mit Waschmaschine dient. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Das Obergeschoss umfasst drei nahezu gleich große Zimmer sowie ein modern eingerichtetes Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und einer tiefgesetzten Badewanne.

Eine Bodenluke für den darüberliegenden Dachraum als Abstellmöglichkeit ist auch vorhanden.

Lage

Das Haus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Gurtis, einer kleinen, naturnahen Ortschaft in Vorarlberg, Österreich. Gurtis liegt auf einer Höhe von rund 900 Metern und bietet eine ruhige Wohnlage mit atemberaubender Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.

Die Lage zeichnet sich durch ihre besondere Naturnähe aus und ist ideal für Menschen, die Erholung und Lebensqualität in einer ländlichen Umgebung suchen. Wander- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch das Haus besonders für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten attraktiv ist. Im Winter laden die nahegelegenen Skigebiete und Langlaufloipen zu sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Die Stadt Feldkirch, die eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten bietet, ist in nur etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Liechtenstein und in die Schweiz, was die Region auch für Pendler interessant macht.

Die Wohnlage in Gurtis verbindet somit naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an urbane Zentren und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bludenz, Gurtis, Muggabill 11

Anzeigen ID	271647	Grundstücksgröße	594 m ²
Wohnfläche	129 m ²	Nebenräume	1
Zimmer	4	Bautyp	Gebraucht
Etage	1. OG	Bauweise	Fertigteil
Baujahr	2005	Objekttyp	Einfamilienhaus
Objektart	Haus	Terrasse	26,00 m ²
Balkon	5,70 m ²	Abstellraum	12 m ²
Garten	Vorhanden	Verfügbar ab	01.09.2025
Heizung	Erdwärme	Klasse	
Heizwärmebedarf (HWB)	79 kwh/m ² a	Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,81 kwh/m ² a	Klasse	
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A
		Freiplatz	

Kaufpreis € 650.000