

## Luxuriös wohnen & entspannen – Ihr exklusives Zuhause mit Wellness-Oase in Batschuns zur Miete!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	Carina Scheiber
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

### Luxus trifft auf Ruhe und Komfort - Dieses Einfamilienhaus wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem luxuriösen Rückzugsort, der Eleganz, Komfort und modernste Technik vereint. Inmitten der Gemeinde Zwischenwasser-Batschuns, in bester Lage am **Buchwald 12**, erwartet Sie ein außergewöhnliches Einfamilienhaus mit **156,22 m² Wohnfläche**, das keine Wünsche offenlässt.

Die hochwertige Ausstattung, intelligente Smarthome-Technologie und durchdachte Raumgestaltung schaffen ein Wohnambiente der Extraklasse. Genießen Sie entspannte Stunden vor dem knisternden Schwedenofen, regenerieren Sie in Ihrer privaten Wellnessoase mit **Sauna, Whirlpool und Fitnessraum** oder lassen Sie den Tag am Pool in Ihrem traumhaften Garten ausklingen.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Einladende Diele
- Moderne Küche mit großzügigem Essbereich
- Wohnzimmer mit **Schwedenofen & Heizfunktion**
- Direkter Zugang zur **großzügigen Terrasse**
- Ankleide, WC & praktischer Abstellraum

### **Obergeschoss:**

- Zwei stilvolle Schlafzimmer + Zimmer mit **Balkon**
- Ankleide
- Großzügiges **Badezimmer mit WC**

### **Kellergeschoss – Private Wellness- & Freizeitoase:**

- **Sauna & Whirlpool** für pure Entspannung
- **Fitnessstudio** für Ihr tägliches Workout
- WC, Aufenthaltsraum & mehrere Kellerräume
- Wasch- & Technikbereich

### **Outdoor-Highlights:**

- **Wunderschöner Garten mit Pool** – Ihre persönliche Wohlfühloase
- **Spezial-Zaun für Katzen** – Freiheit & Sicherheit vereint
- Hochwertige **Garage** für Ihr Fahrzeug

### **Besondere Extras:**

- ? **Schwedenofen mit Heizfunktion** für wohlige Wärme
- ? **Solar- & Photovoltaikanlage** für nachhaltige Energieeffizienz
- ? **Smarthome-Technologie** für höchsten Wohnkomfort

Dieses exklusive Einfamilienhaus kombiniert luxuriöses Wohnen mit innovativer Technik. **Erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau!**

Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

EUR 2.900,00 Mietzins Wohnung

EUR 200,00 Betriebskostenpauschale

**EUR 3.100,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskostenpauschale**

### **Info zu den Kosten:**

? **Verbrauchsabhängige Kosten** (Strom, Heizung, Warmwasser) werden direkt vorgeschrieben

? **Betriebskostenpauschale** (im Mietpreis inkludiert) umfasst:

- Inbetriebnahme & Außerbetriebnahme der Poolanlage
- Inbetriebnahme & Außerbetriebnahme der Bewässerungsanlage im Garten
- Jährlicher Service des Rasenroboters

? **Prämie für Gebäudebündelversicherung und Grundsteuer** werden direkt vom Eigentümer an den Mieter vorgeschrieben

**Interessiert?** Senden Sie uns gerne eine Anfrage – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorzustellen!

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.025m

Apotheke <1.700m

Krankenhaus <2.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <450m

Höhere Schule <5.000m

Universität <7.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.200m

Einkaufszentrum <2.225m

### **Sonstige**

Bank <1.775m

Geldautomat <1.775m

Post <2.150m

Polizei <1.975m

### **Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <2.475m

Autobahnanschluss <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Batschuns, Buchwald 12		
<b>Anzeigen ID</b>	271929		
<b>Wohnfläche</b>	156.22 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	2000	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Öl, Wärmepumpe, Ofen/Kamin	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/4		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 3.100
Netto-Kaltmiete	€ 3.100
Kaution	€ 9.300
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie