# Stilvolles Wohnen in Toplage am Bodensee – Elegante Villa mit beeindruckender Architektur

**Objektnummer: 675**

**Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ebnergasse 2a |
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6900 Bregenz |
| **Baujahr:** | 2003 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 404,59 m² |
| **Bäder:** | 4 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 411,00 m² |
| **Keller:** | 71,54 m² |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

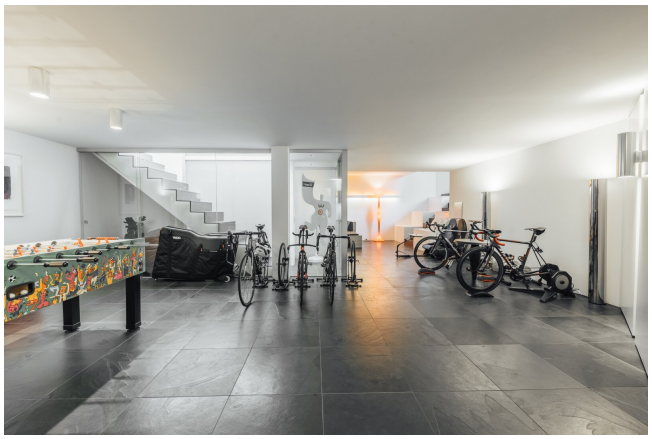
## Ihr Ansprechpartner

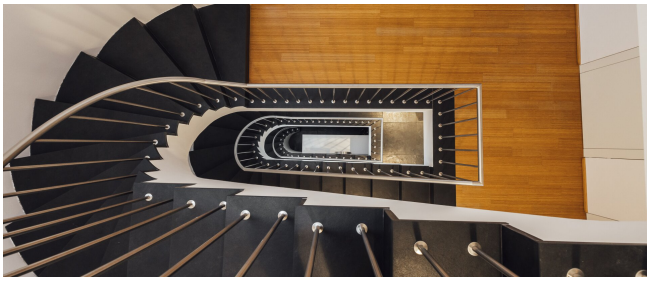
**Thomas Karg**

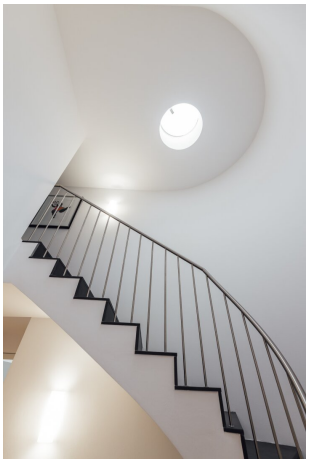
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

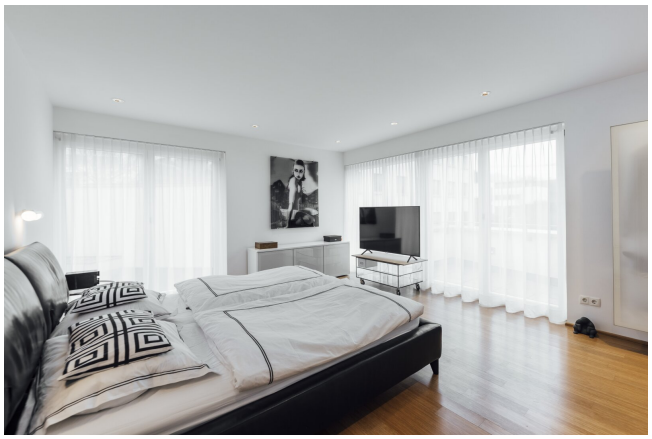
T +43 5574 54 325 - 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

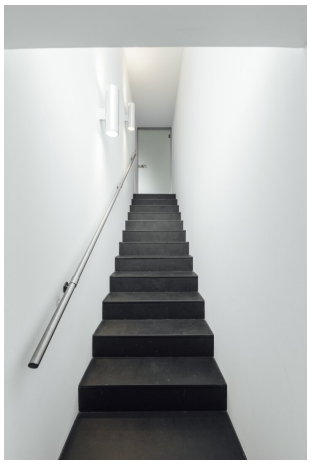


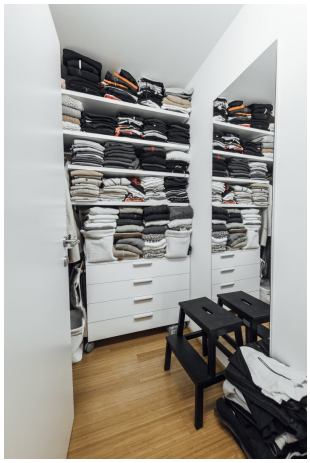




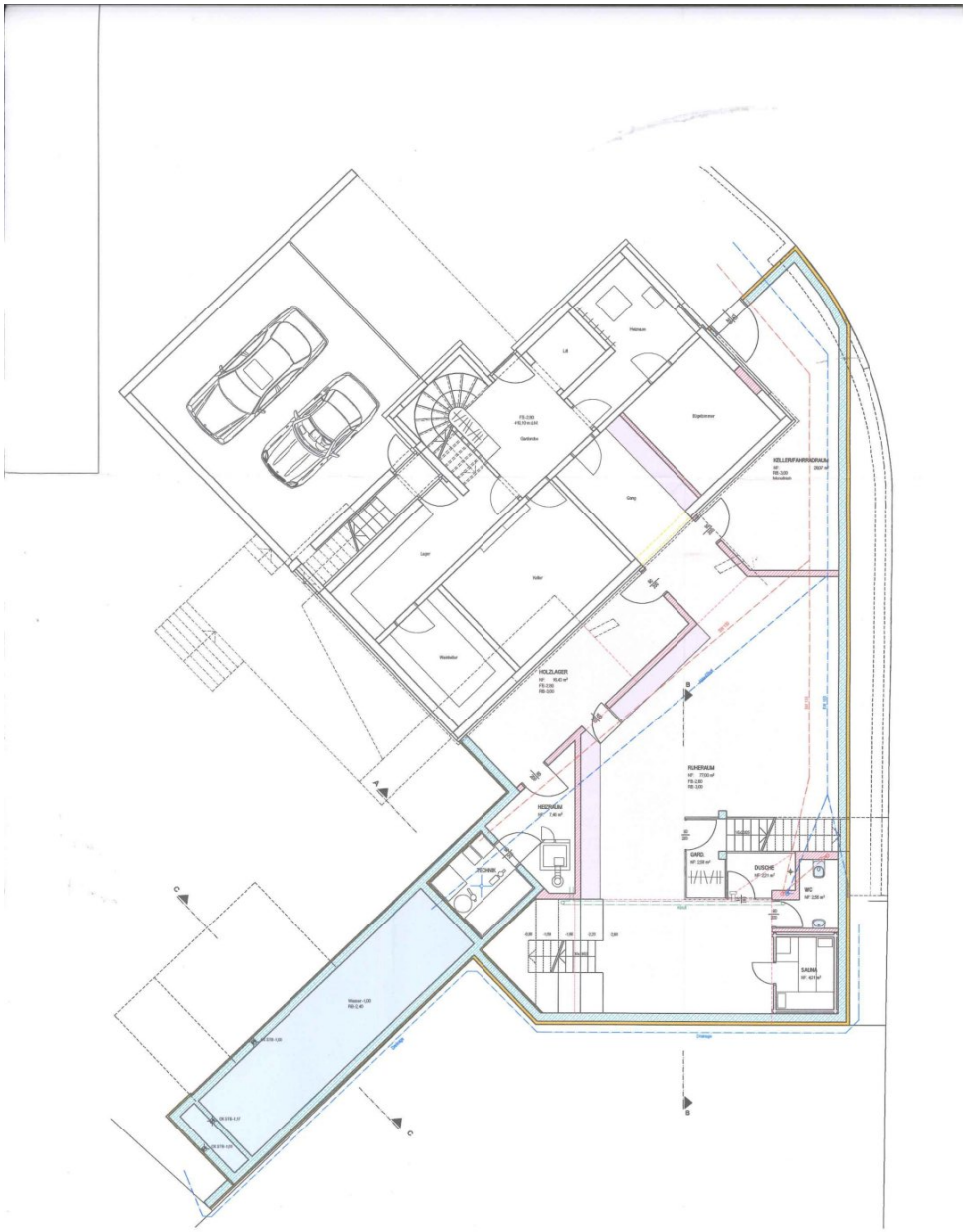


Keep in touch



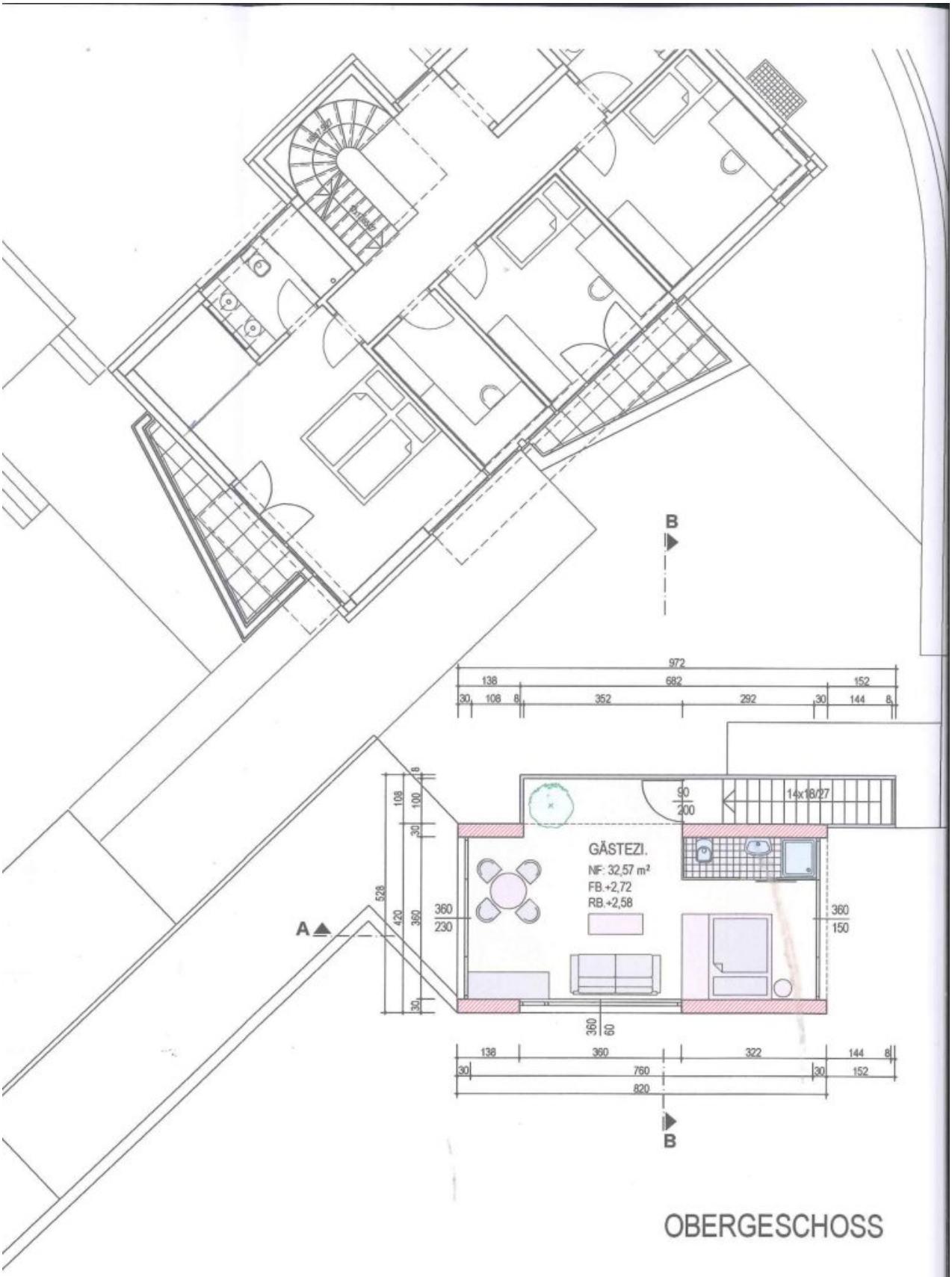


Am Hafen
Planderbahn

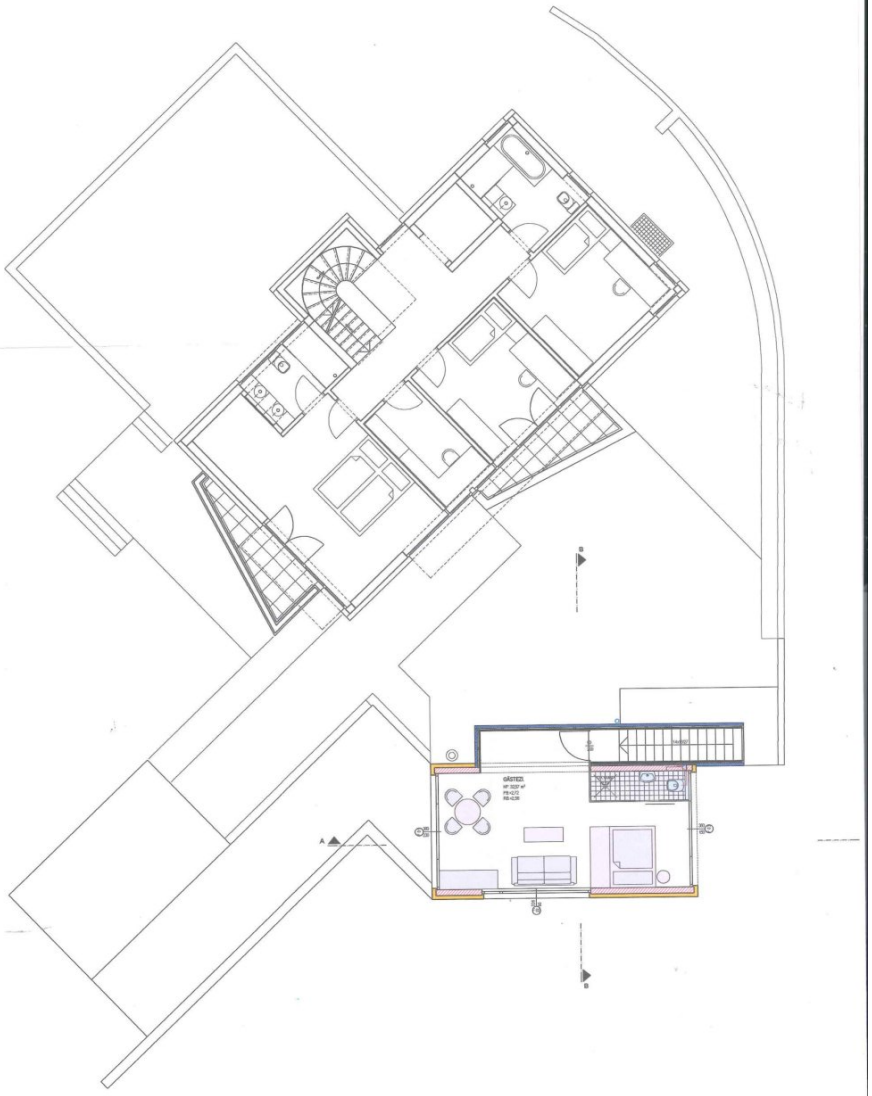



KELLERGESCHOSS

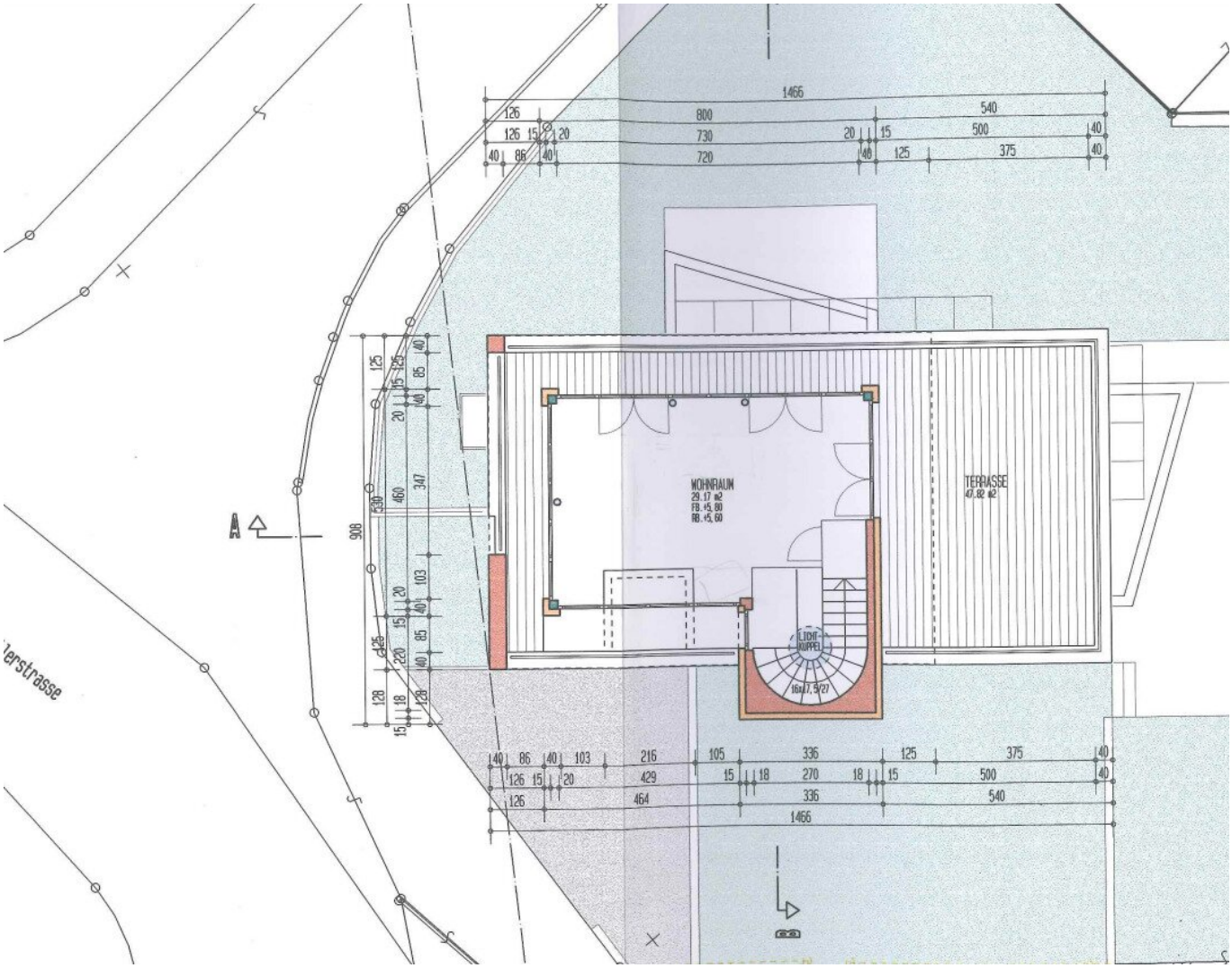
563
9
563
31
563
24
563/17
377




OBERGESCHOSS




OBERGESCHOSS


WOHNRAUM
29.17 m2
FB.+5.80
RB.+5.60
TERRASSE
47.82 m2
LICHT-
KUPPEL
16x17.5/27
A
B
1466
540
800
730
720
500
375
125
336
270
429
464
216
105
103
347
460
530
908
220
85
40
20
15
18
126
86
86
Herstrasse

# Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Technik und luxuriöse Ausstattung. Das Massivhaus aus Beton und Ziegel mit Wärmedämmverbundsystem bietet exzellente Energieeffizienz. Das Hauptdach wurde vor zwei Jahren erneuert, ebenso die Gastherme und die Steuerung der Solaranlage.

Großzügige Fenster mit Holz-Alu-Rahmen und 2-fach-Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Elektrische Raffstores mit Zentralschaltung und Bus-System ergänzen den Komfort. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch Gas, Solar und Holzvergaser, sorgt für wohlige Wärme. In den Wohnbereichen dominiert edler Naturstein (Schiefer), während die Schlafräume mit Bambusparkett ausgestattet sind.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Teil-Klimatisierung sowie eine Dachkuppel zum Öffnen für optimale Durchlüftung. Der Zubau und der Hauswirtschaftsraum verfügen über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage. Die separate Einliegerwohnung mit Bad und Einbauküche ist sowohl extern als auch intern zugänglich. Des weiteren verfügt das Objekt über eine moderne Entkalkungsanlage.

Im Keller finden sich teils tageslichtdurchflutete Räume mit Wohnraumausbau, Fußbodenheizung und Natursteinboden. Ein separater Keller mit extra breitem Zugang bietet Platz für Fahrräder oder Motorräder.

Die großzügigen Garagen mit Starkstromanschluss umfassen eine große Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie mehrere Außenabstellplätze. Der luxuriöse Wellnessbereich umfasst eine Klafs-Sauna mit Ruhebereich, Dusche und WC sowie einen Außenpool mit Überdachung, Gegenstromanlage und Warmwasser-Außendusche.

Die Bäder sind mit edlem Marmor und hochwertiger Sanitärkeramik von Duravit (Design: Philippe Starck) ausgestattet. In der Designer-Küche von Poggenpohl mit Gaggenau-Geräten wird Kochen zum Erlebnis. Ein ausgefeiltes Beleuchtungskonzept von Zumtobel sorgt für stimmungsvolle Lichtakzente, ergänzt durch eine stilvolle Außenbeleuchtung.

Weitere Highlights sind ein Weinkeller mit Weinregalen, eine hochwertige Lista-Werkbank mit Werkzeugschrank sowie maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel. Die großzügige Dachterrasse mit Markise und eine Pergola mit Abstellraum für Gartenmöbel runden das exklusive Gesamtpaket ab.

Ein Liftschacht ist für den Ausbau vorbereitet und wird derzeit als Abstellraum im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss genutzt.

Einzigartige Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen diese Villa zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <300m
Apotheke <450m
Krankenhaus <975m
Klinik <850m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <800m
Höhere Schule <3.550m
Universität <275m

**Nahversorgung**
Supermarkt <325m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <550m

**Sonstige**
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <350m
Polizei <1.050m

**Verkehr**
Bus <75m
Autobahnanschluss <1.950m
Bahnhof <350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap