

## **Architekten-Doppelhaushälfte mit Stil, Garten & Großzügige Terrasse im Obergeschoss**



**Objektnummer: 8113/154**  
**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6844 Altach                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2001                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 106,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                |
| <b>Garten:</b>                       | 111,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,86                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anton Vrbnjak**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altach

T +43664 46 74 300

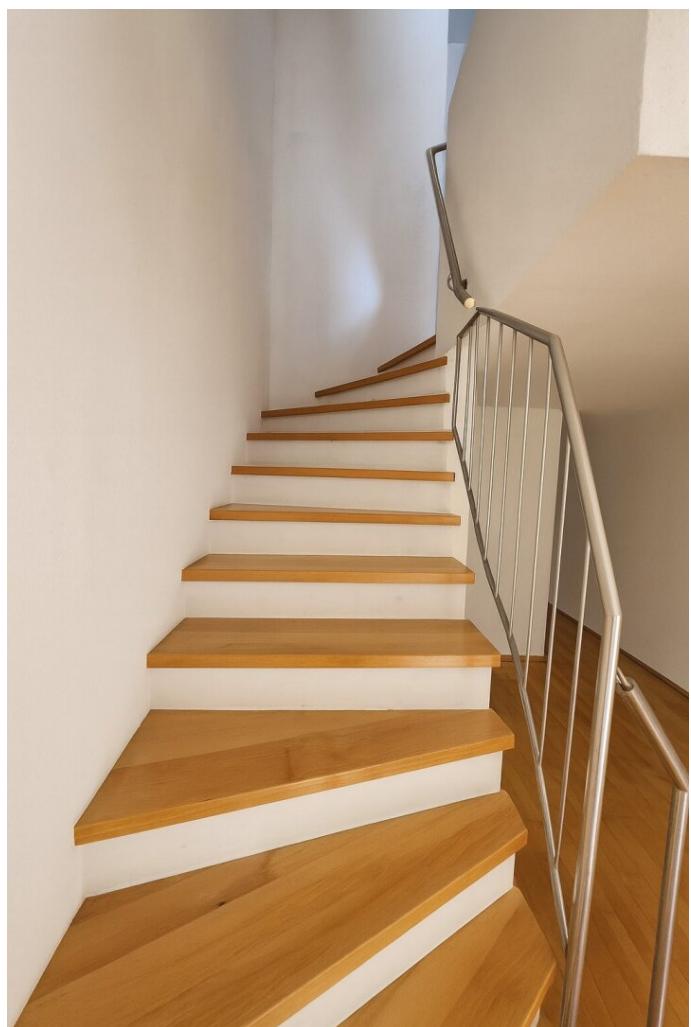
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur













# Objektbeschreibung

## Architekten-Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage von Altach

Dieses stilvoll geplante Architektenhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und familiären Wohnkomfort in einer der beliebtesten Wohnlagen des Rheintals.

Auf rund **106 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Doppelhaushälfte durch ein **helles, großzügiges Raumkonzept mit Wintergarten, Großzügige Terrasse im Obergeschoss und gepflegtem Gartenbereich.**

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die klare Handschrift der Architektur: **Offenheit, Licht** und Funktionalität prägen **das Wohngefühl**.

Das Erdgeschoss öffnet sich mit einem **großzügigen Wohn-Essbereich, dessen hohe Decken und breite Glasfronten ein beeindruckendes Raumgefühl schaffen.**

Der angrenzende **Wintergarten** erweitert den Lebensraum auf stilvolle Weise und lädt zu jeder Jahreszeit dazu ein, Licht und Natur in vollen Zügen zu genießen –

**das Herzstück eines Hauses, das Wärme und Klarheit perfekt vereint.**

Der **Garten** bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Ruhezone, Spielbereich oder moderne Loungefläche – alles ist stilvoll realisierbar.

Das absolute Highlight ist die **Großzügige Terrasse im Obergeschoss** mit Zugang von zwei Schlafzimmern und dem Bad – ein herrlicher Rückzugsort mit Privatsphäre.

Die **maßgefertigte Einbauküche** überzeugt durch klare Linien und Funktionalität.

**Gäste-WC, Abstellkammer** und der **einheitlich verlegte Parkettboden** runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Auch außen wurde mitgedacht: **Garage und mehrere Stellplätze** sorgen für bequemes Parken direkt am Haus.

Das Objekt präsentiert sich in **massiver Bauweise, zeitloser Architektur** und **sehr gepflegtem Zustand** – ein Zuhause mit Stil, Charakter und Lebensqualität.

**Auf einen Blick:**

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Wintergarten**
- 3 Schlafzimmer
- Traumhafte Terrasse im OG mit Zugang von 2 Zimmern & Bad
- **Maß angefertigte** Küche, Gäste-WC, Abstellkammer
- Hochwertiger Parkettboden im gesamten Wohnbereich
- **Garage + Außenstellplätze**
- Sonniger Gartenbereich
- Massive Bauweise & gepflegter Zustand

Ein perfektes Zuhause für Familien mit Anspruch an **Raum, Stil und Lage.**

Sollten Sie von dem Angebot angetan sein und weitere Informationen wünschen, zögern Sie bitte nicht, sich direkt

an uns zu wenden. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um all Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Interesse an diesem

Objekt zu unterstützen.

Hinweise:

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne

Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

*Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen – professionell und präzise!*

*Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument,*

*das den ermittelten Wert detailliert darstellt.*

*Je nach Objekt bestimmen wir den aktuellen Marktwert über den Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertansatz*

*unter Berücksichtigung aller relevanten Unterlagen. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch für innerfamiliäre Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerliche*

*Anforderungen. Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap