

**Charmantes Einfamilienhaus in Wolfurt mit großem Garten und Potential - auch als Mehrfamilienhaus geeignet**



**Objektnummer: 5360/765**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6922 Wolfurt
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	505,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

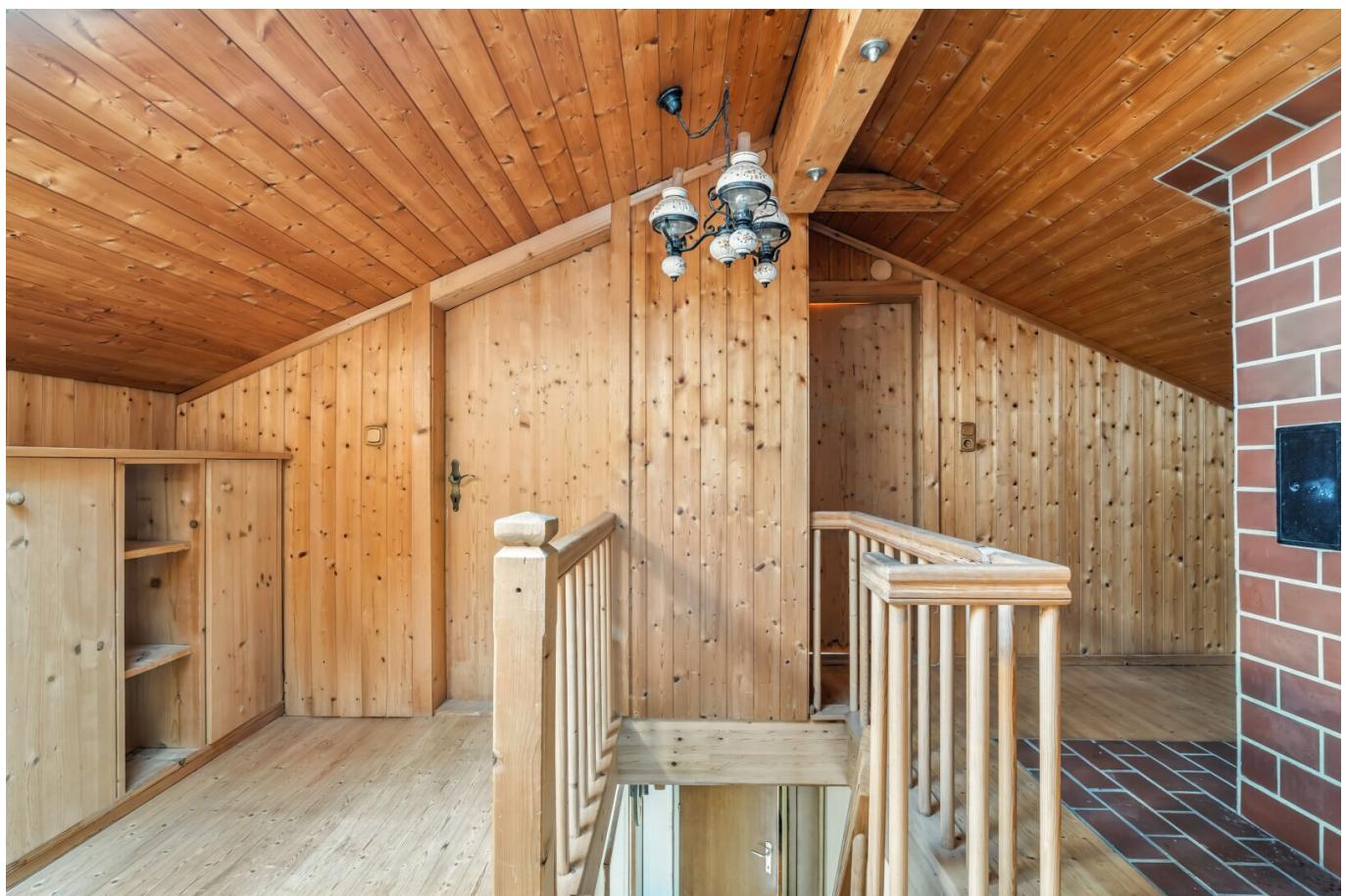
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







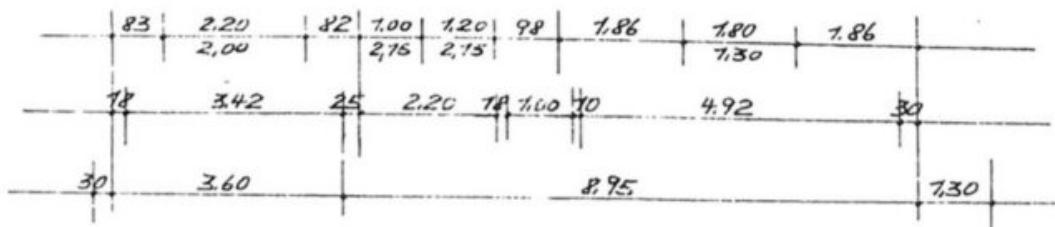
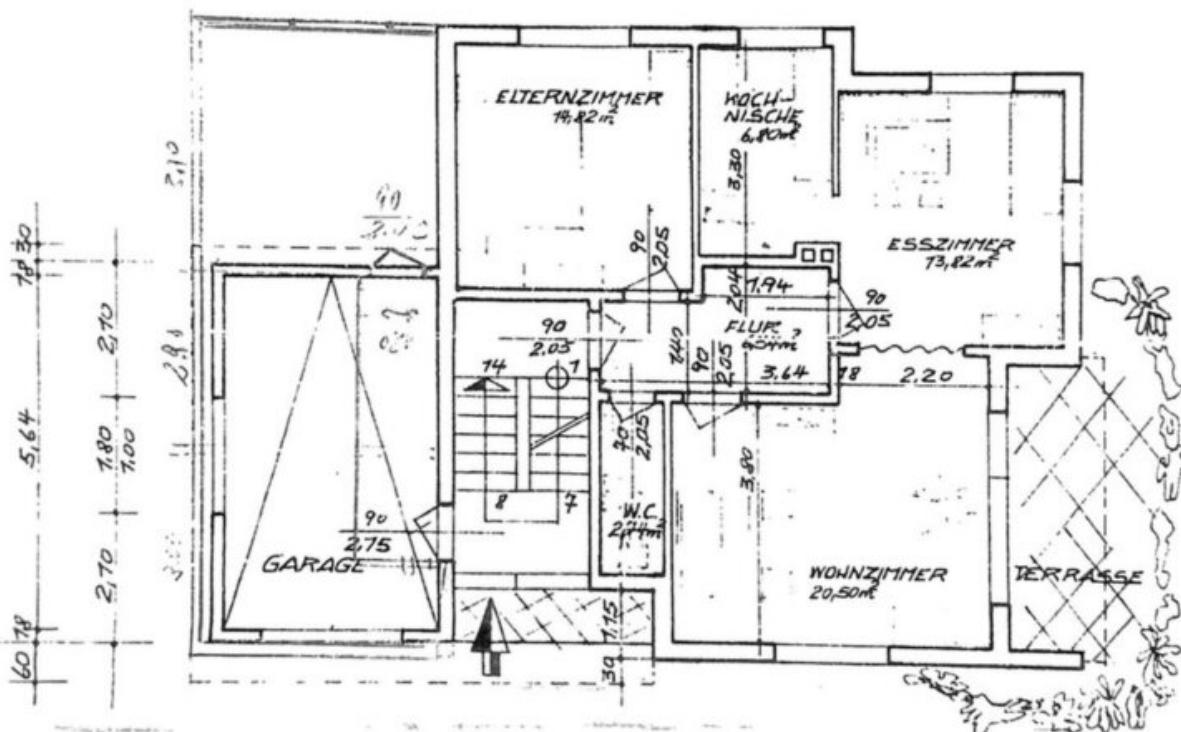
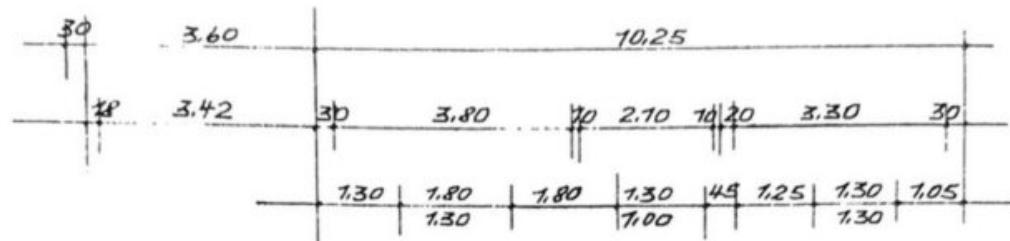




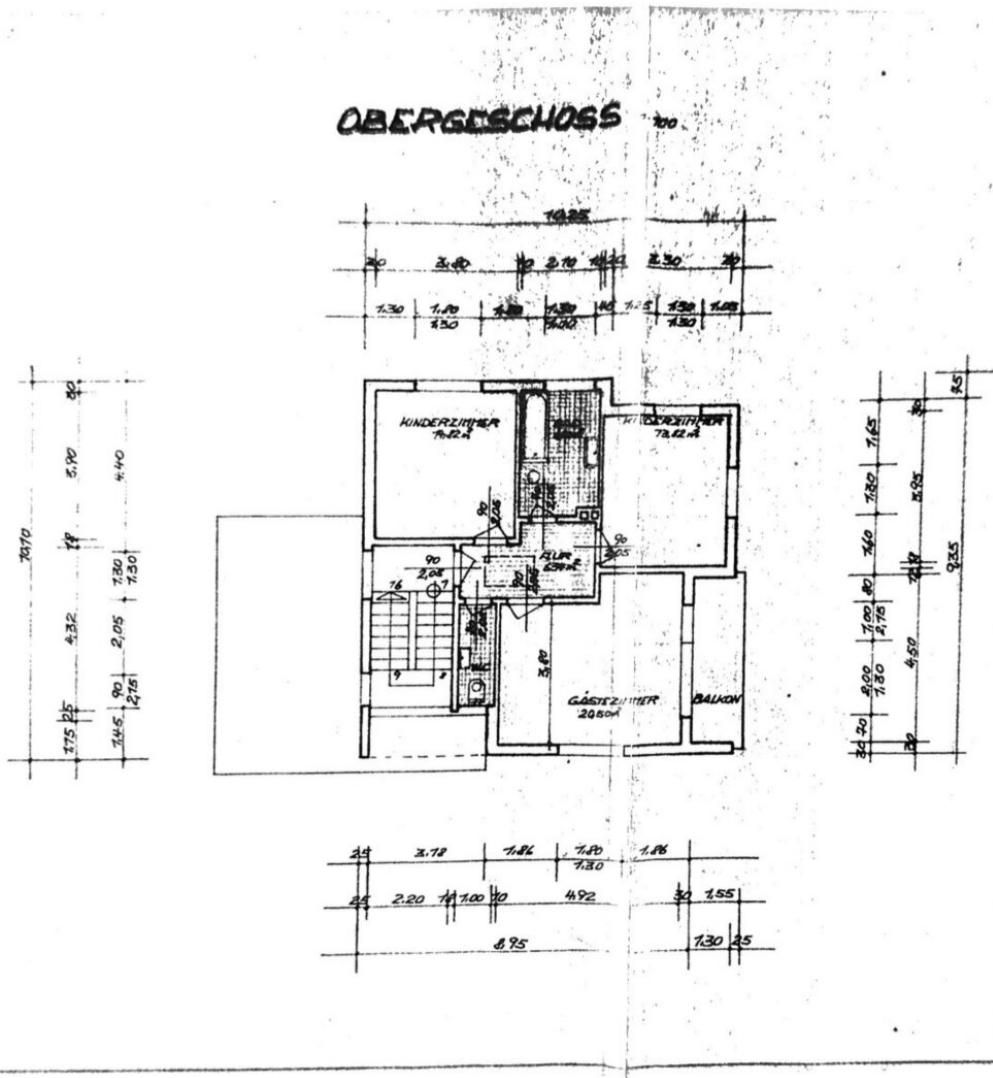


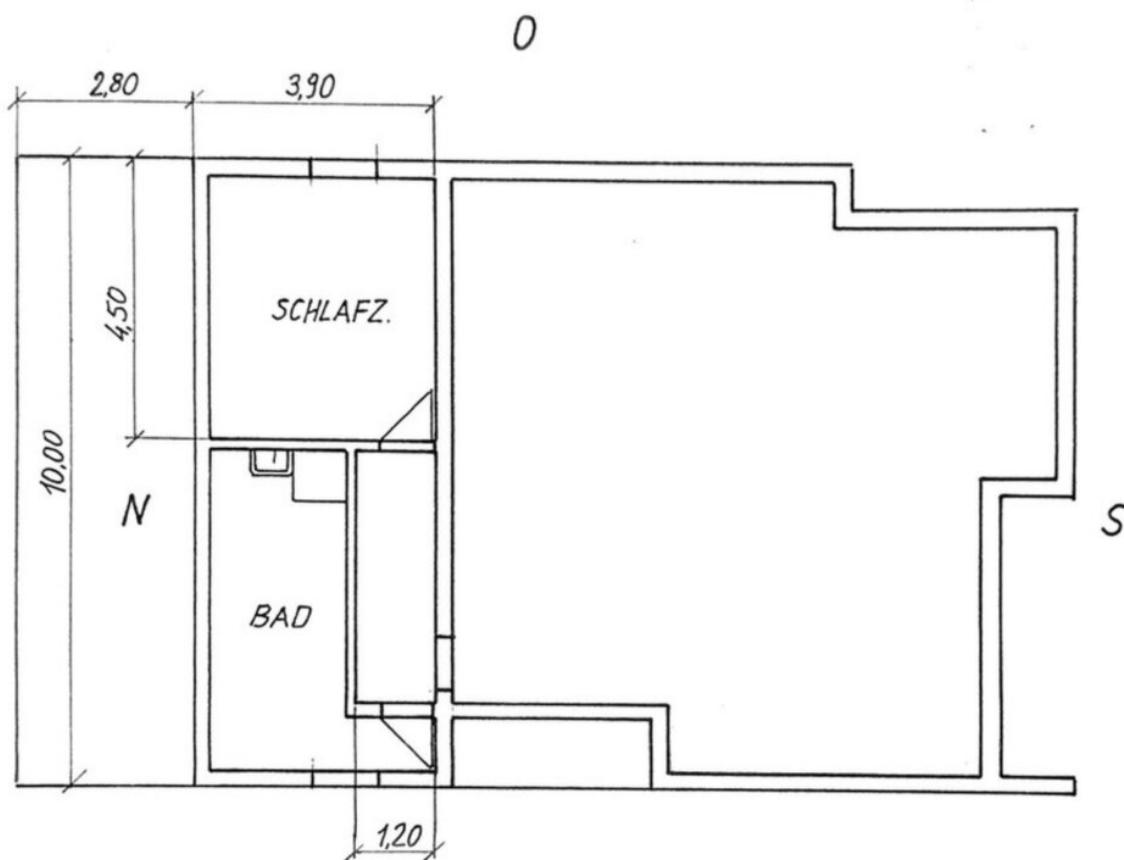
## ERDGESCHOSS

1:100



## OBERGESELLS

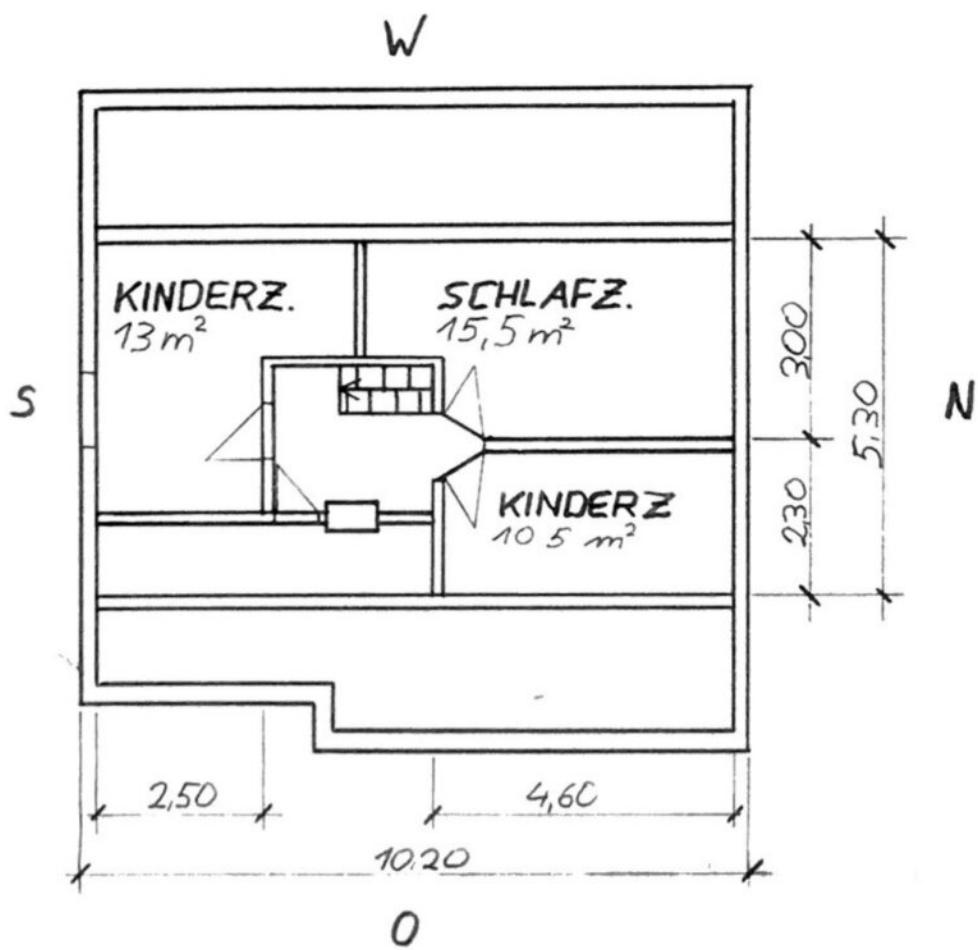




W

ZWISCHENGESCHOSS

M 1:100 "ÜBER GARAGE"



DACHBODEN  
M 1:100

SCHNITT 1:100

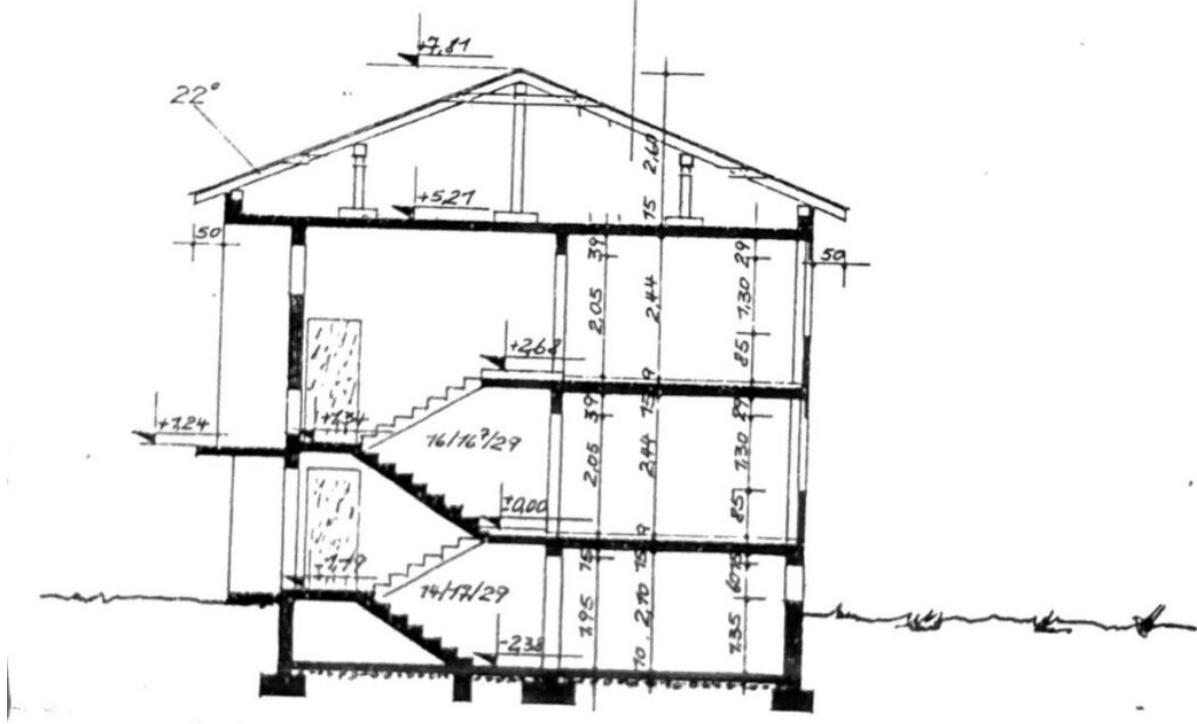
1:700

## **PFANNENZIEGEL - EINDECKUNG**

## DACHSCHALUNG

## SPARREN

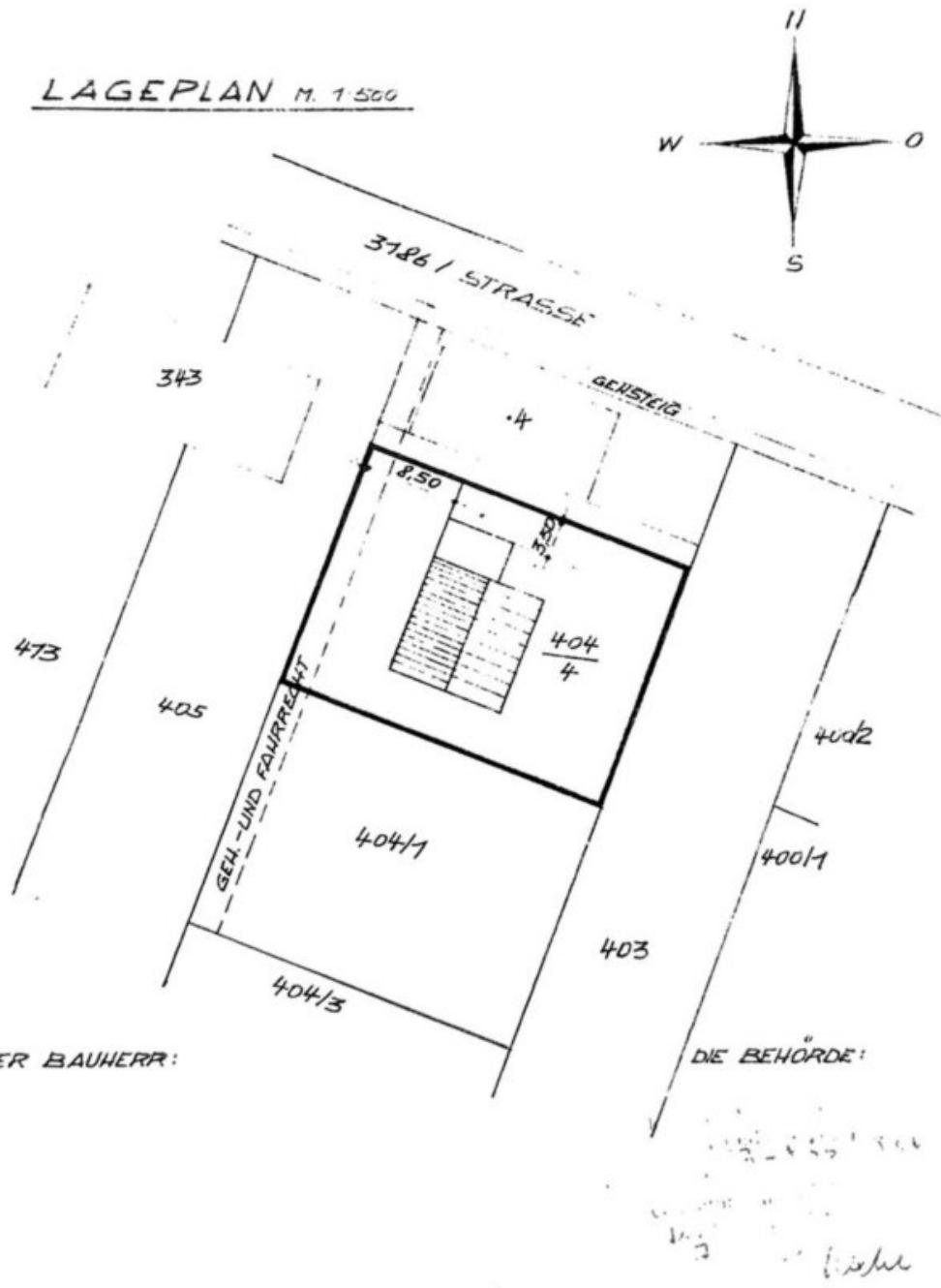
DACHGESCHOSS NICHT AUSGEBAUT



# EINREICHPLAN

FÜR DEN NEUBAU EINES EIGENHEIMES  
FÜR MANFRED UND ANNEMARIE FISCHER,  
LAUTERACH NR. 30 AUF DER G.P. 404/4  
WOLFURT

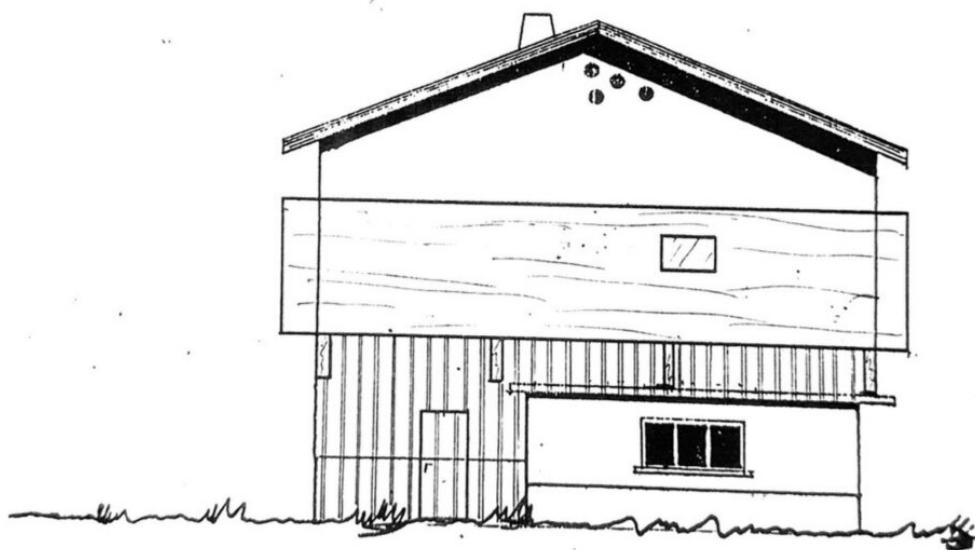
LAGEPLAN M. 1:500



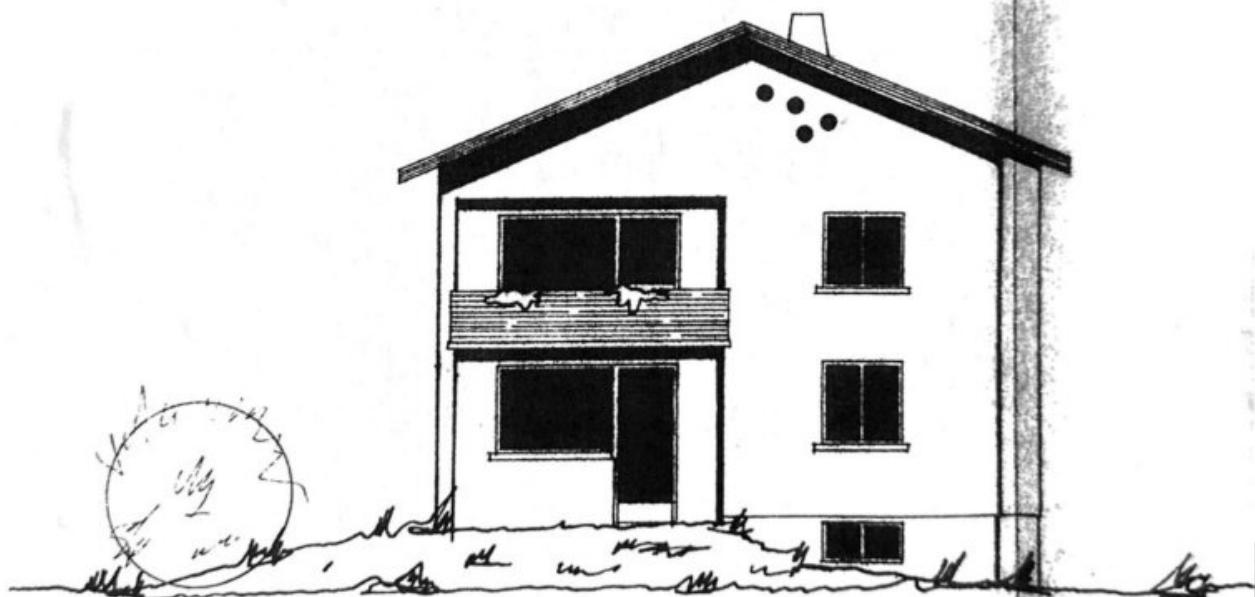
WESTANSICHT 1:100



NORDANSICHT 1:100

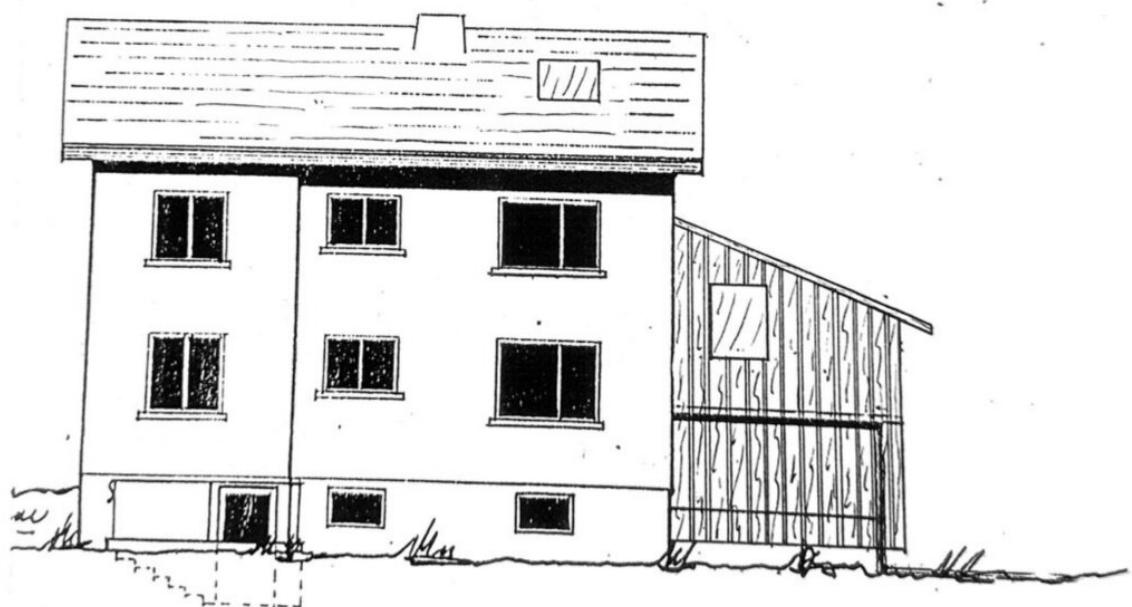


**SÜDANSICHT** 1:100



*OSTANSICHT*

*1:100*



# Objektbeschreibung

## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Wolfurt – Potenzial trifft Lage

Willkommen in Wolfurt – einer der begehrtesten Wohnlagen Vorarlbergs! Hier erwartet Sie ein charmanter, **renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus** mit ca. **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem großzügigen Grundstück. Diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage, um Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein echtes Herzensprojekt zu gestalten.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger **Gartenbereich** mit viel Potenzial für Erholung & Freizeit
- **Südbalkon** mit schönem Ausblick – perfekt zum Sonnen & Entspannen
- **Einbauküche** vorhanden, Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Fenster
- **Wasch- und Trockenraum, Garage** sowie praktische Nebenflächen
- **Solide Massivbauweise** und Gasheizung
- Ruhige, familienfreundliche Lage in gewachsener Nachbarschaft

### Viel Platz für Ihre Ideen

Dieses Haus ist ein **Rohdiamant mit Charakter und Geschichte**, der nur darauf wartet, von Ihnen neu zum Leben erweckt zu werden. Ob als **Familiennest, Rückzugsort oder Investmentobjekt** – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten in einer der attraktivsten Gemeinden des Landes.

Zögern Sie nicht – **nutzen Sie diese seltene Gelegenheit** und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Ihr neues Zuhause in Wolfurt wartet auf Ihre Vision!**

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap