

## **Einfamilienhaus mit Garten zum Verlieben - 1.011 m<sup>2</sup> großes Grundstück am Bodensee**



**Objektnummer: 6566/2260**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6911 Lochau
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Frühstück**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

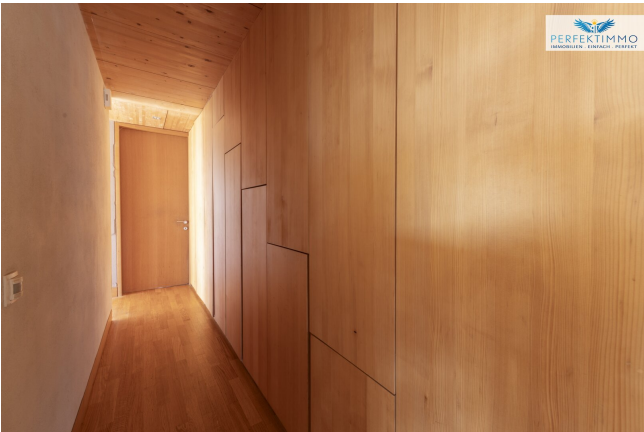
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















KMENTA  & PARTNER

| & |

 **PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

**Lukas Frühstück**  
+43 664 2467526

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

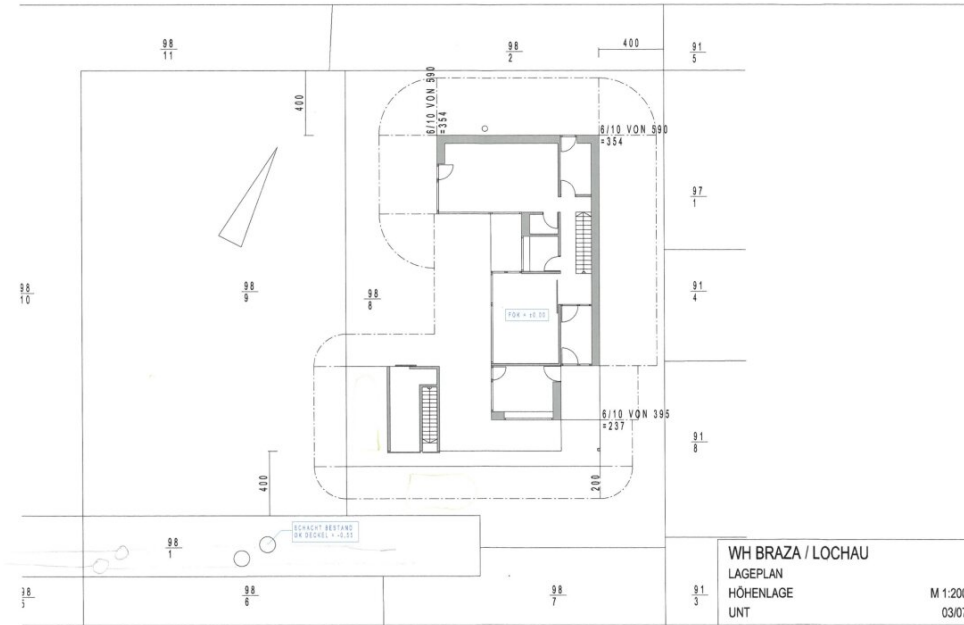
INVESTMENTS

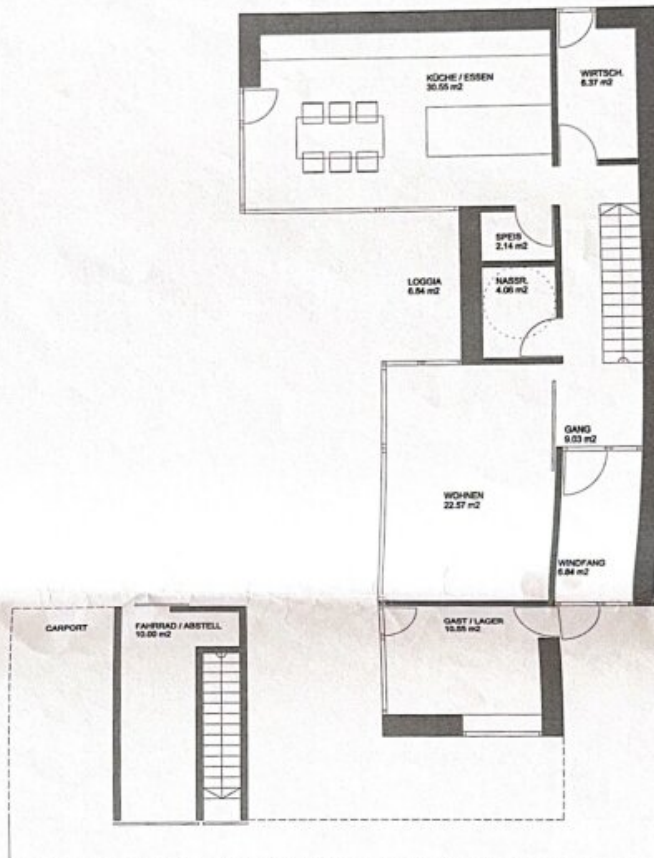
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

| & |

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



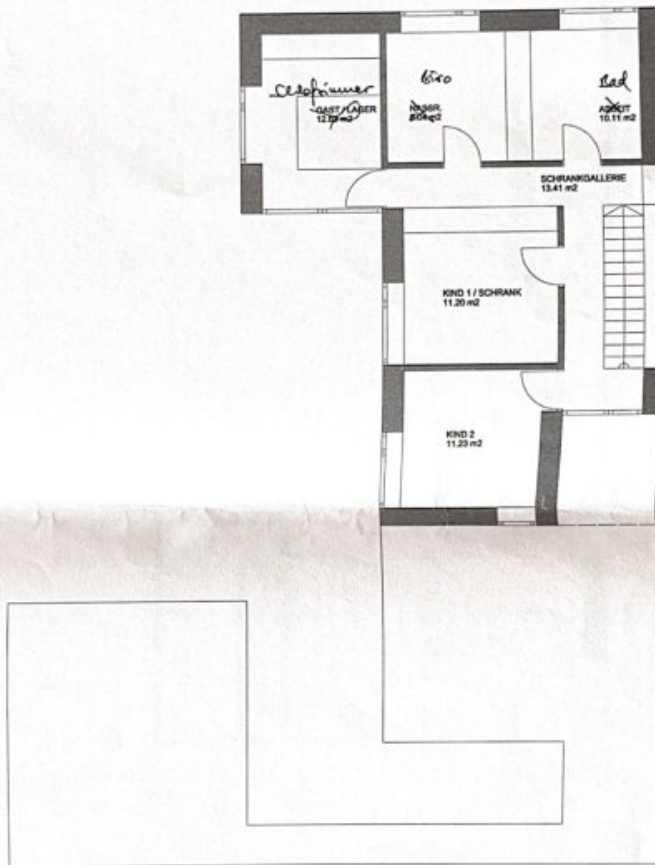


ERDGESCHOSS: 81.31 m<sup>2</sup>  
VARIANTE 2 30.11.2006

WOHNNUTZFLÄCHE: 149.13 m<sup>2</sup>



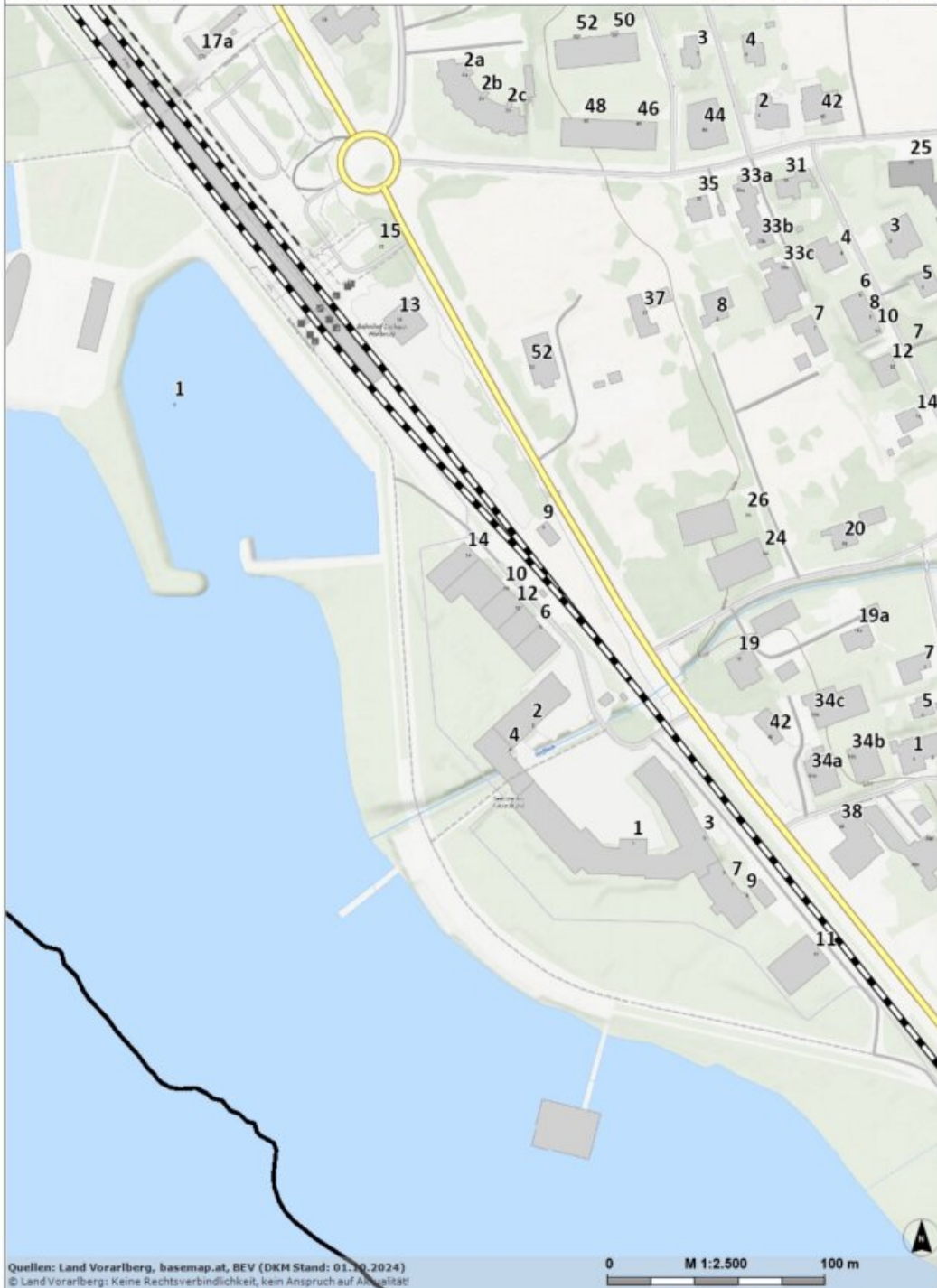
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



OBERGESCHOSS: 67.82 m<sup>2</sup>  
VARIANTE 2 30.11.2006



rechts: -44611; hoch: 265946



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:2.500 100 m

rechts: -44611; hoch: 265356

rechts: -44183; hoch: 265356

Karte erstellt am: 26.02.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



rechts: -44607; hoch: 265965



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKF Stand: 01.10.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -44607; hoch: 265375

rechts: -44179; hoch: 265375

Karte erstellt am: 26.02.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



rechts: -44568; hoch: 265887



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

rechts: -44568; hoch: 265415

Karte erstellt am: 26.02.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

rechts: -44226; hoch: 265415

MGI / Austria GK West (31254)

## Objektbeschreibung

### **Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause an einer der begehrtesten Adressen Vorarlbergs. Dieses großzügige Einfamilienhaus am Quellenweg 7 in Lochau vereint eine außergewöhnliche Lage mit einer durchdachten Bauweise und präsentiert sich als seltenes Wohnjuwel direkt am Kaiserstrand. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, in der der Bodensee zum täglichen Begleiter wird und die umliegenden Berge ein Panorama bieten, das Familien jeden Tag aufs Neue begeistert. Die Nähe zum Wasser wird hier nicht nur zum Blickfang, sondern zum Lebensgefühl, das Ruhe, Natur und hochwertige Wohnqualität miteinander verbindet.

Mit einer Wohnfläche von rund 158,93 m<sup>2</sup> sowie einer deutlich darüber hinausgehenden Nutzfläche eröffnet Ihnen diese Immobilie Raum für individuelle Wohnideen und langfristige Lebenspläne. Familien, die Wert auf Großzügigkeit, funktionale Raumaufteilung und Freiflächen legen, finden hier ideale Voraussetzungen. Die Terrasse im ersten Obergeschoss begeistert durch ihr ausgesprochenes Potenzial und kann mit wenigen gestalterischen Maßnahmen in eine echte Wohlfühloase verwandelt werden, die nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern mit einem beeindruckenden Ausblick auf die Berge überzeugt. Der Garten bietet ausreichend Platz für Kinder, die sich frei entfalten möchten, ebenso wie für Eltern, die sich einen Ort zum Entspannen, für Gartenprojekte oder gemütliche Sommerabende wünschen.

Das Haus ist als energieeffizientes Passivhaus errichtet und überzeugt damit durch hervorragende Energiewerte, die besonders für Familien langfristige Kostenersparnis und ein nachhaltiges Wohnkonzept bedeuten. Die mechanische Be- und Entlüftung mit einer hochwertigen Drexel und Weiß Komfortlüftung sorgt für ein konstant angenehmes Raumklima, das unabhängig von Jahreszeit oder Außentemperatur eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Die moderne Erdwärmepumpe trägt zusätzlich zu niedrigen Betriebskosten bei und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie. Für Familien, die Wert auf gesundes Wohnen und ökologische Verantwortung legen, ist dies ein entscheidender Vorteil, der das Haus nicht nur heute, sondern auch in den kommenden Jahrzehnten attraktiv macht.

Im Inneren zeigt sich das Haus mit einem durchdachten Grundriss, der Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch verbindet. Zwei Bäder mit jeweils einem eigenen WC erleichtern den Alltag großer und kleiner Familien gleichermaßen und schaffen morgens wie abends ein entspanntes Miteinander. Die vorhandene Einbauküche bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Kochmomente und wird schnell zum Mittelpunkt des familiären Lebens, in dem zusammen gelacht, gekocht und gegessen wird. Ein ausgewogener Mix aus Fliesen, Parkett und Steinboden strukturiert die Räume und verleiht ihnen eine naturnahe, warme Atmosphäre,

die sofort Behaglichkeit ausstrahlt.

Neben den großzügigen Wohnbereichen stehen Ihnen zusätzliche praktische Räume zur Verfügung. Der Carport mit einem unterkellerten Fahrradabstellraum bietet nicht nur Schutz für Fahrzeuge, sondern schafft wertvollen Stauraum für Fahrräder, Sportequipment, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände. Gerade für Familien, die Wert auf Mobilität und Freizeitaktivitäten legen, ist dies ein Pluspunkt, der den Alltag spürbar erleichtert. Auch der Zugang zum Haus gestaltet sich komfortabel und familienfreundlich, sodass sowohl Kinderwagen als auch Einkäufe mühelos transportiert werden können.

Die Kombination aus einmaliger Lage am Bodensee, einer familienfreundlichen Raumgestaltung, energieeffizienter Bauweise und vielseitigem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das sowohl heute als auch in Zukunft höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die unmittelbare Nähe zur Natur, die kurzen Wege zu Infrastruktur, Schulen, Freizeitmöglichkeiten und gleichzeitig die Ruhe einer begehrten Wohngegend vereinen alles, was sich Familien für ein langfristiges, glückliches Wohnen wünschen.

Zögern Sie nicht – nutzen Sie diese einzigartige Chance und lassen Sie sich von diesem besonderen Juwel am Kaiserstrand verzaubern.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Direkt hinter dem Kaiserstrand, in einer der exklusivsten Lagen Lochaus, befindet sich dieses hochwertige Architektenhaus. Die Kombination aus See und Bergpanorama verleiht dem Standort eine außergewöhnliche Wohnqualität. Der Hafen von Lochau, der nur wenige Schritte entfernt liegt, bietet ideale Möglichkeiten für Wassersportler und Bootsbesitzer. Auch der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz genießen. Ein einzigartiges Wohnumfeld für alle, die die Ruhe der Natur und die Nähe zur Stadt gleichermaßen schätzen.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 1.011 m<sup>2</sup>

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2007

Stockwerke: 2

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 4 Schlafzimmer, 1 Büro | Kochen und Essen gemeinsam | separates Wohnzimmer

Wohnnutzfläche: 158,93 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen, Steinboden

Heizung: Flächen-Erdwärmepumpe | Zentralheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 250,00

Terrasse: Ja

Garten: Ja

Keller: Ja

Parkplatz: Carport

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc.

selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: ?+43 664 2467526

E-Mail: lf@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap