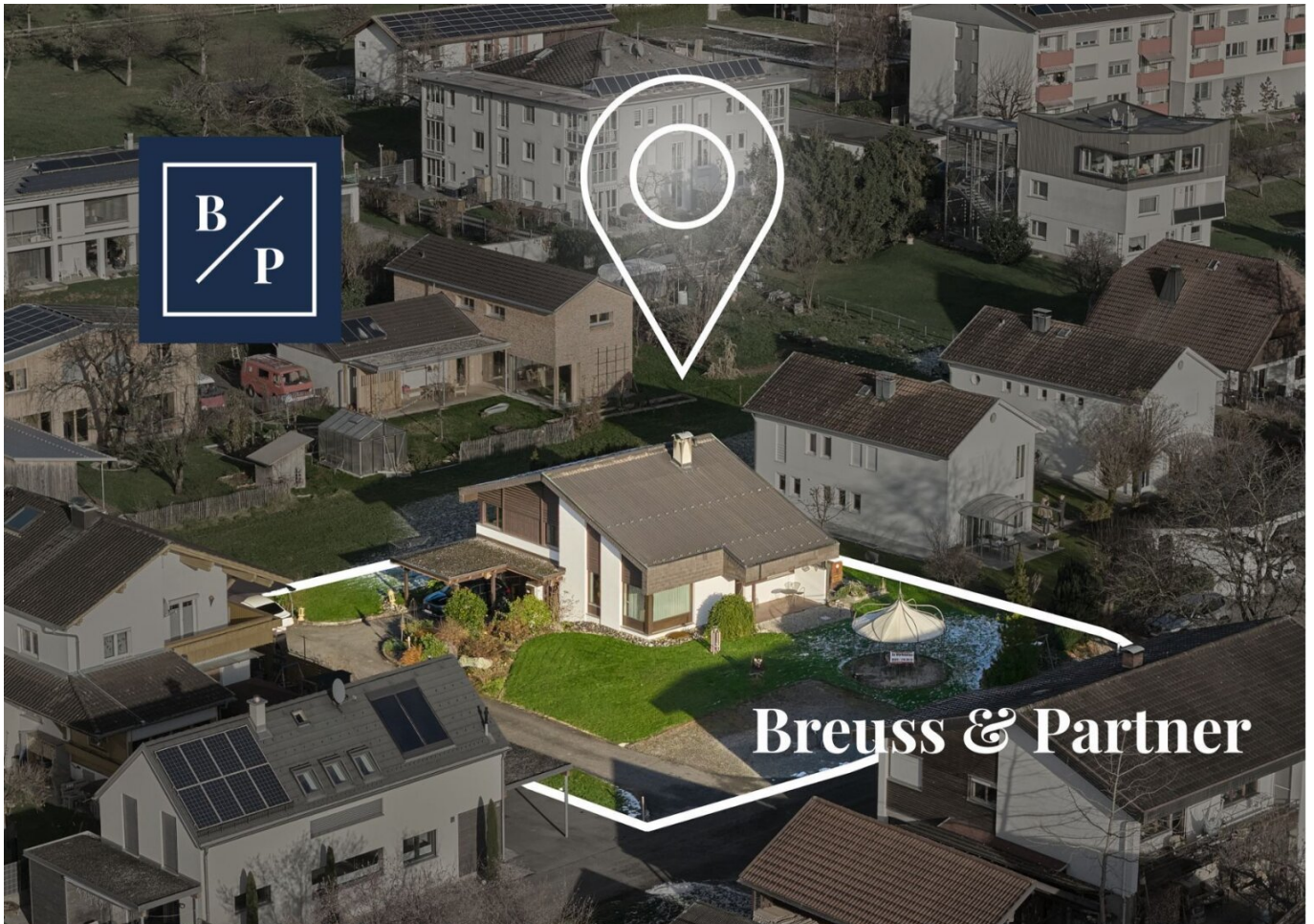


**Liebevoll gepflegtes Haus mit großem Grundstück in  
Weiler in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 5360/1317**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6837 Weiler
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996













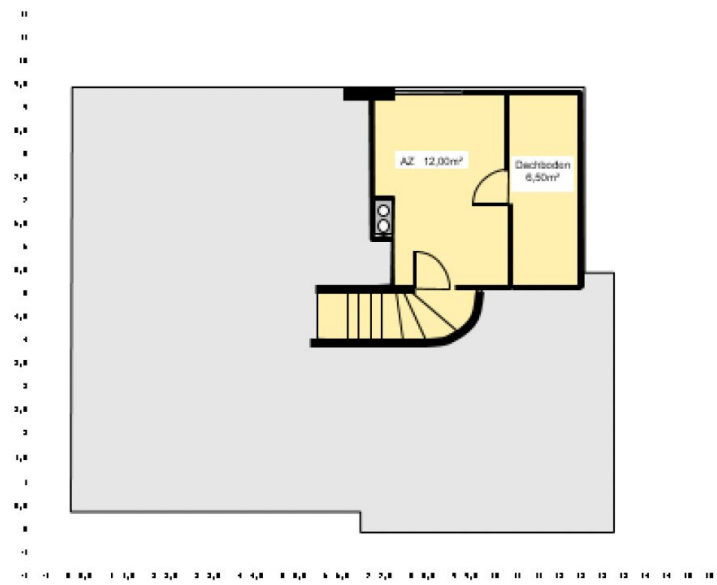








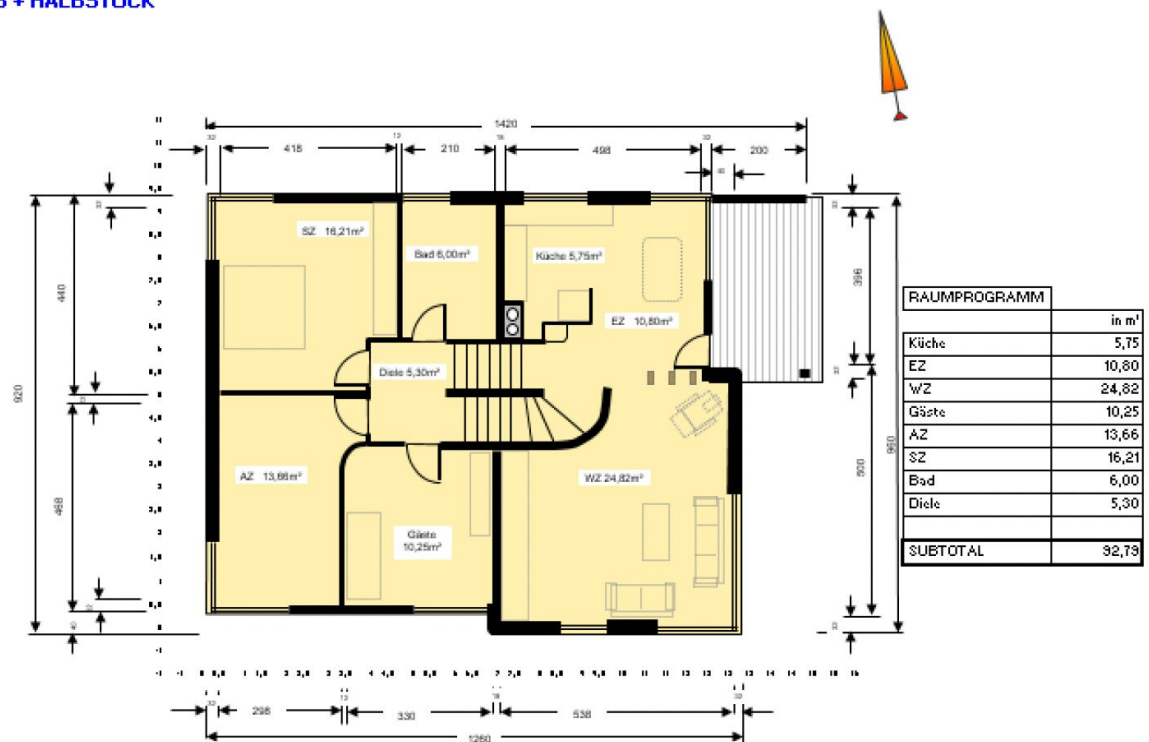
1. OBERGESCHOSS



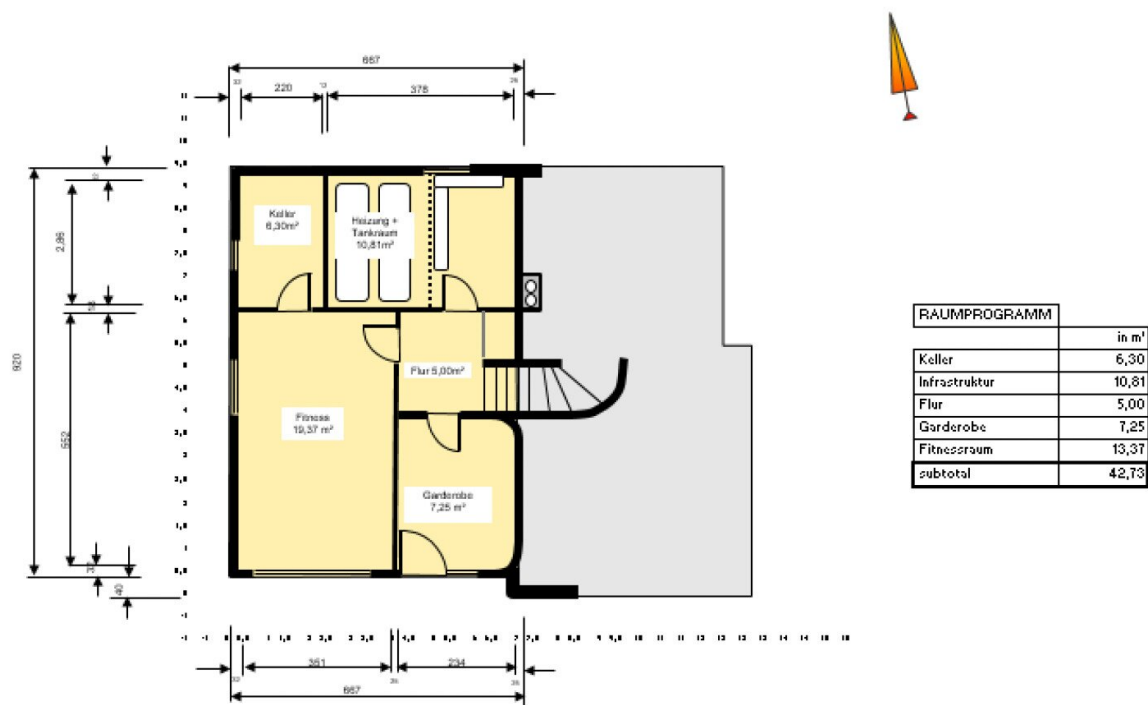
RAUMPROGRAMM	
	in m²
Arbeitszimmer	12,00
Dachboden	6,50
Stiege	4,00
	0,00
	0,00
subtotal	22,50



# ERDGESCHOSS + HALBSTOCK

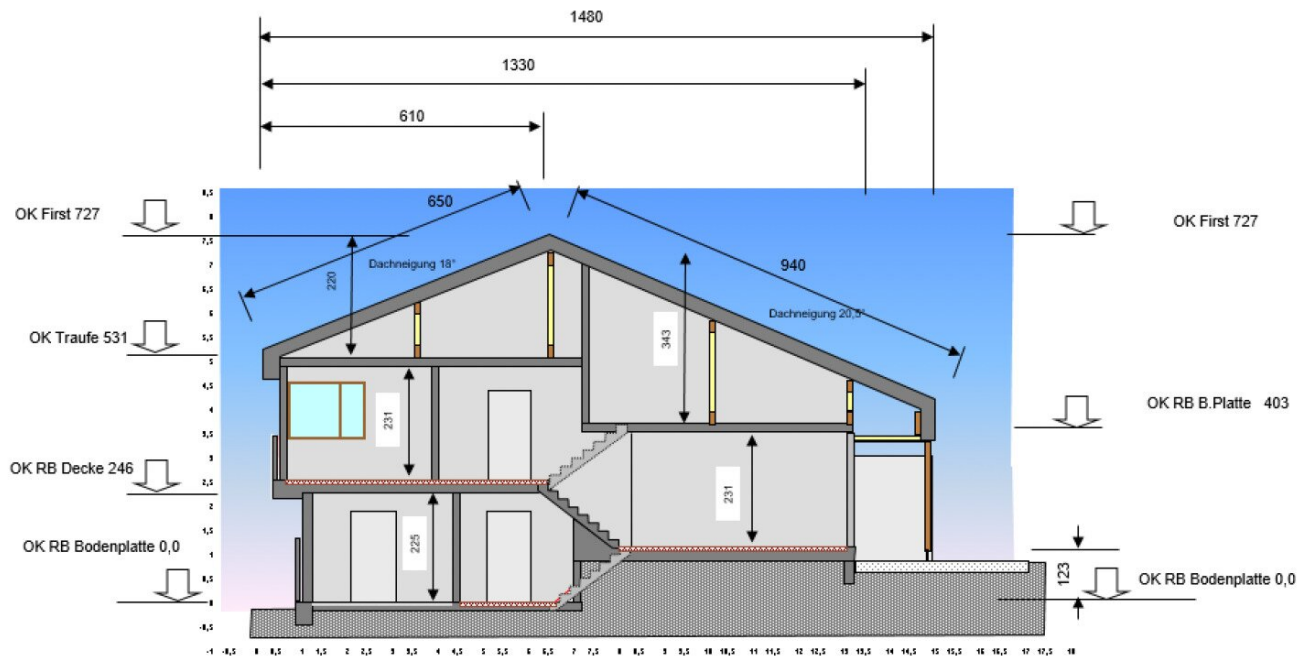


UNTERGESCHOSS

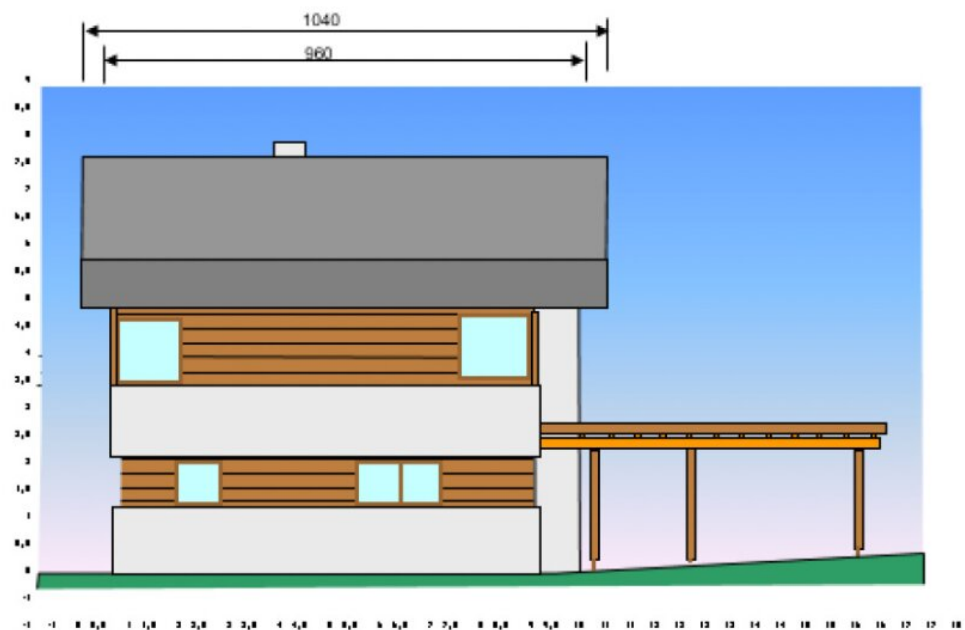




# SCHNITT



Ansicht von NORDEN

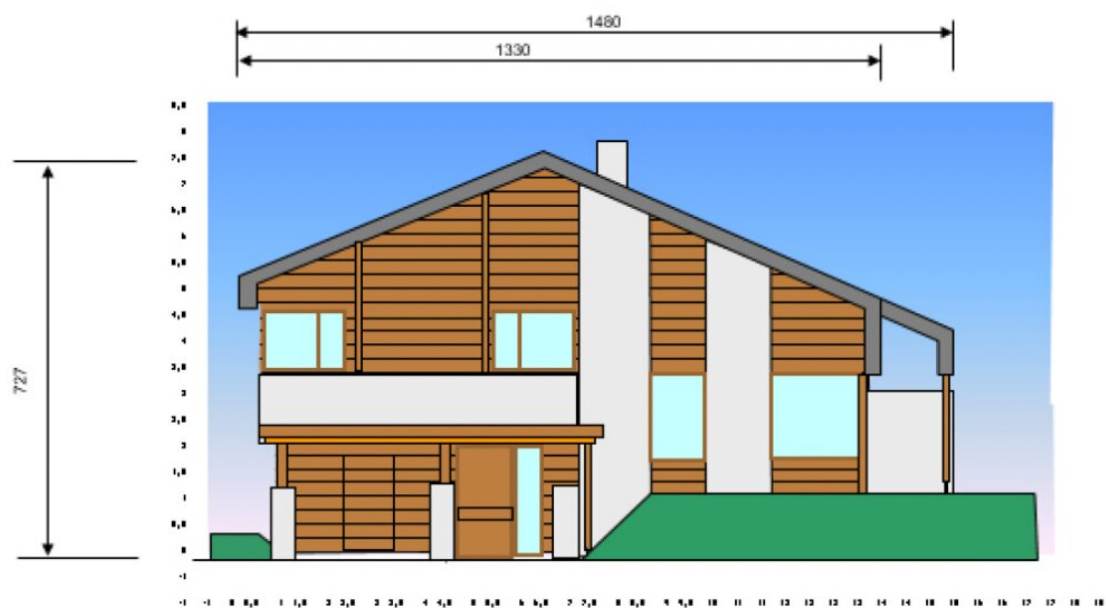


Ansicht von SÜDEN





Ansicht von WESTEN



Ansicht von OSTEN



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Weiler, Vorarlberg. Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Naturlage und bietet auf rund 125 Quadratmetern Wohnfläche ein Ambiente zum Wohlfühlen. Fünf helle, lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine freundliche Atmosphäre, in der sich sowohl Familien als auch Paare sofort zuhause fühlen.

Das Herzstück des Hauses bildet die offen gestaltete Wohnküche, die mit ihrer funktionalen Ausstattung zu gemütlichen Kochabenden einlädt. Ein modernes Badezimmer mit stilvollen Armaturen und einer komfortablen Dusche sorgt für entspannte Momente. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett sowie eine effiziente Ölheizung unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

### Besondere Merkmale der Immobilie

#### Innenbereich

- Helle, großzügige Räume
- Offene und funktionale Wohnküche
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Fliesen- und Parkettböden
- Gepflegter Gesamtzustand

#### Außenbereich

- Großes Grundstück mit 1.077 m<sup>2</sup>
- Bewilligter Bebauungsplan für weitere Bauprojekte
- Möglichkeit zur Grundstücksteilung
- Weitläufiger Garten mit hohem Gestaltungspotenzial
- Pavillon im Garten
- Terrasse



## Lage & Infrastruktur

- Zufahrt über eine ruhige Privatstraße (Sackgasse)
- Familienfreundliche und zentrale Lage
- Ein Carport und mehrere Außenstellplätze
- Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung durch Busverbindungen

Das großzügige Grundstück mit 1.077 Quadratmetern bietet außergewöhnlich viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Es bestehen bereits bewilligte Pläne für eine zusätzliche Bebauung, die mit der Gemeinde abgestimmt wurden – ideal für ein Einfamilienhaus, zukünftige Bauprojekte oder ein Mehrgenerationenwohnkonzert.

Das Außenareal überzeugt mit einem weitläufigen Garten und einem schönen Pavillon. Die südlich ausgerichtete Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Auch die Lage des Hauses ist ein besonderes Highlight. Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Privatstraße in einer Sackgasse, wodurch maximale Privatsphäre gewährleistet ist. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt in unmittelbarer Nähe. Ein Carport sowie mehrere Außenstellplätze bieten zusätzlichen Komfort. Durch die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus sind umliegende Orte schnell erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus vereint Ruhe, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur und bietet Ihnen ein Zuhause mit außergewöhnlichem Potenzial. Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap