

Haus mit großem Garten und Gestaltungspotenzial



Objektnummer: 6566/2508

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6923 Lauterach
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	608,00 m ²
Keller:	51,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

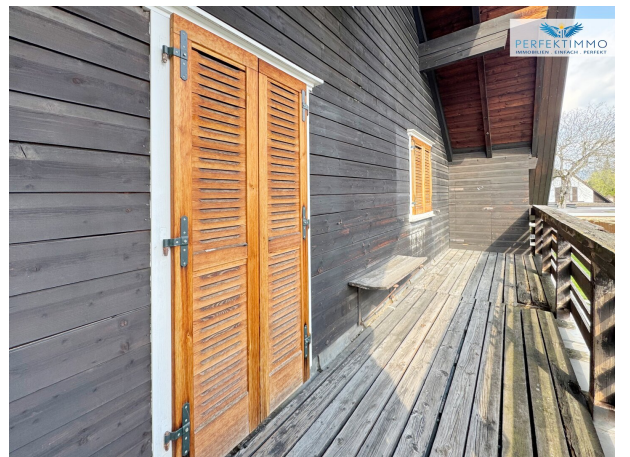


Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 664 2467526















KMENTA  & PARTNER

| & |

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

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

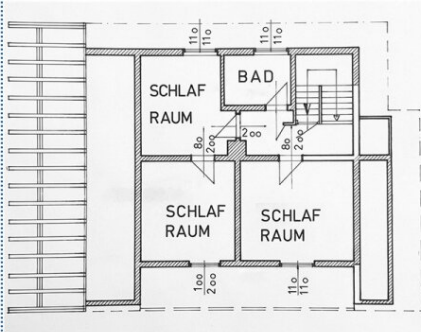
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

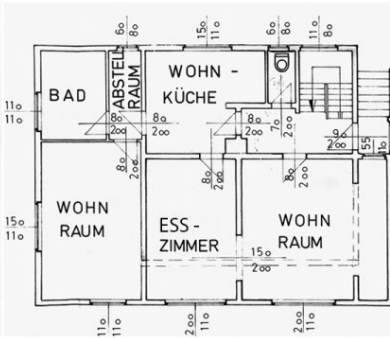
www.kmenta-immo.at | & | www.perfektimmo.at

EINFAMILIENHAUS LAUTERACH

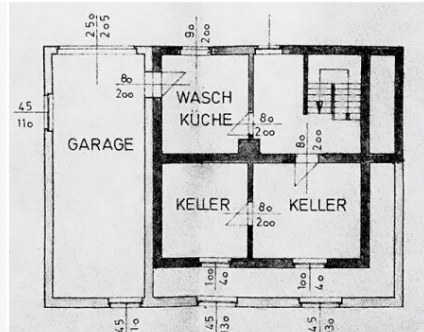
7-Zimmer-Wohnhaus mit großem Garten, geräumigem Keller und Garage



OBERGESCHOSS
ca. 51 m²



ERDGESCHOSS
ca. 98 m²



UNTERGESCHOSS
ca. 80 m² inkl. Garage



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Sanieren, gestalten, verwirklichen – Ihr zukünftiges Zuhause wartet

Diese großzügige Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 716 m² bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber sowie handwerklich geschickte Menschen, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. Das bestehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine **solide Holzständerbauweise** und eröffnet mit seiner weitläufigen Wohnnutzfläche von rund ca. 149 m² ein beeindruckendes Potenzial für **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Hier finden Menschen mit Visionen, Kreativität und Freude am Selbermachen eine ideale Grundlage, um ein einzigartiges Zuhause in naturnaher Umgebung zu schaffen. Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1973 und 1974 durch großzügige Anbauten nach Süden, Osten und Westen erweitert. Auch die im Untergeschoss integrierte Garage mit ca. 29 m² entstand im Zuge dieser Erweiterung und wurde ebenso in Holzständerbauweise mit Riegelwabenbauweise ausgeführt. Dadurch entstand ein Gebäude mit **bemerkenswerter Raumstruktur** und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder auch für kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte bieten.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen – Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss – und eröffnet dadurch vielfältige **Möglichkeiten zur funktionalen Raumaufteilung**. Ob großzügige Wohnbereiche, separate Arbeitsräume, Hobbywerkstätten oder individuelle Rückzugsorte – hier lässt sich Wohnen ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten. Besonders für Menschen mit handwerklichem Geschick bietet diese Liegenschaft die Chance, vorhandene Strukturen weiterzuentwickeln und Schritt für Schritt ein persönliches Wohnkonzept umzusetzen. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch genau darin eine wertvolle Chance für kreative Gestaltungsspielräume. Bereits im Jahr 2007 wurde eine **zweite Sanierung des Daches** durchgeführt, bei der unter anderem Kupferblechdachrinnen angebracht wurden. Diese Investition bildet eine solide **Grundlage für weitere Modernisierungsmaßnahmen**. Die vorhandene Einbauküche sowie ein bestehendes Badezimmer stellen eine funktionale Basisausstattung dar, die nach Bedarf modernisiert oder erweitert werden kann.

Die Vielfalt der vorhandenen Bodenbeläge unterstreicht den Charakter des Hauses und bietet

gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur **individuellen Neugestaltung**. So können neue Wohnideen mit bestehenden Elementen kombiniert werden und Schritt für Schritt ein harmonisches Gesamtbild entstehen lassen. Beheizt wird das Gebäude aktuell über Radiatoren. Die vorhandene Erdwärmeheizung ist derzeit defekt, jedoch wird bereits eine neue Genehmigung der Gemeinde für die Grundwasserpumpe eingeholt, wodurch langfristig wieder eine nachhaltige und energieeffiziente Heizlösung umgesetzt werden kann. Ein Energieausweis aus dem Jahr 2006 liegt vor, ein aktueller Energieausweis wird selbstverständlich nachgereicht. Besonders hervorzuheben ist **der großzügige Garten** mit einer Fläche von etwa 608 m², der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Spielbereich für Kinder, Rückzugsort im Grünen oder Selbstversorgergarten – hier eröffnet sich ein echtes Naturparadies direkt vor der eigenen Haustüre. Für Familien bedeutet dies Lebensqualität und Freiraum, für Naturliebhaber ist es ein Ort zum Durchatmen und Ankommen.

Auch hinsichtlich der Parkplatzsituation bietet die Liegenschaft praktische Vorteile. Neben der im Untergeschoss integrierten Garage steht zusätzlich ein Frestellplatz zur Verfügung, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten vorhanden sind. Diese Immobilie richtet sich besonders an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern ein **Zuhause gestalten** möchten. Wer Freude daran hat, eigene Ideen umzusetzen, Räume neu zu denken und Schritt für Schritt ein individuelles Wohnprojekt zu verwirklichen, findet hier die ideale Grundlage. Gleichzeitig bietet die **ruhige und naturnahe Lage** beste Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben fernab vom hektischen Alltag und dennoch mit guter Erreichbarkeit der Infrastruktur.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt in ruhiger Wohnlage in Lauterach mit guter Anbindung nach Bregenz und Dornbirn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Naherholungsgebiete wie das Lauteracher Ried und der Jannersee bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundbuch: KG 91116 Lauterach | EZ 1654 | Gst.-Nr. .480 3069/2

Grundstücksfläche: 716 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 1950

Erweiterung/Umbau: 1973/74

Letzte Renovierung: 2007

Stockwerke: Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 7

Wohnnutzfläche: ca. 149 m²

Zustand: Sanierungsbedürftig

Ausstattung: Einbauküche, Bad, Wintergarten

Böden: Fliesen, Holz, Laminat, Marmor, Parkett, Teppich

Heizung: Radiatoren | Erdwärme

Energieausweis: in Arbeit

Garten: ca. 608 m²

Balkon: vorhanden

Parkplätze: Garage mit ca. 29 m², Frestellplatz

Verfügbar nach Vereinbarung

Preis 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:

LUKAS FRÜHSTÜCK

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

+43 664 2467526

lf@kmenta-immo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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.

Hinweis: Teile der dargestellten Möblierung wurden digital und teilweise mithilfe von KI generiert und dienen ausschließlich zur besseren Veranschaulichung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap