

# **Einfamilienhaus in bester Lage am Kaiserstrand – Wohnen direkt am Bodensee!**



**Objektnummer: 6566/2540**

**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



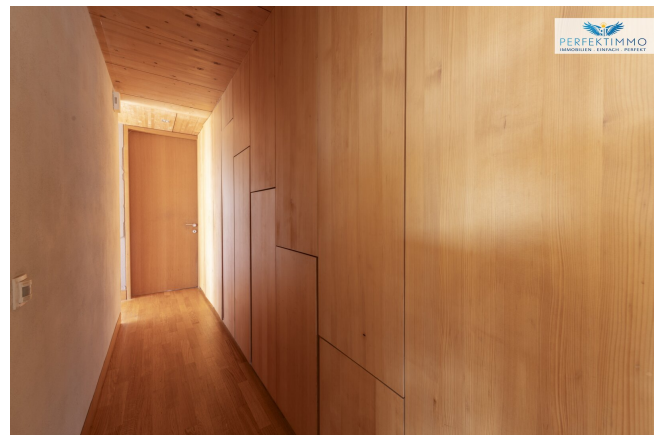
### Lukas Frühstück

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

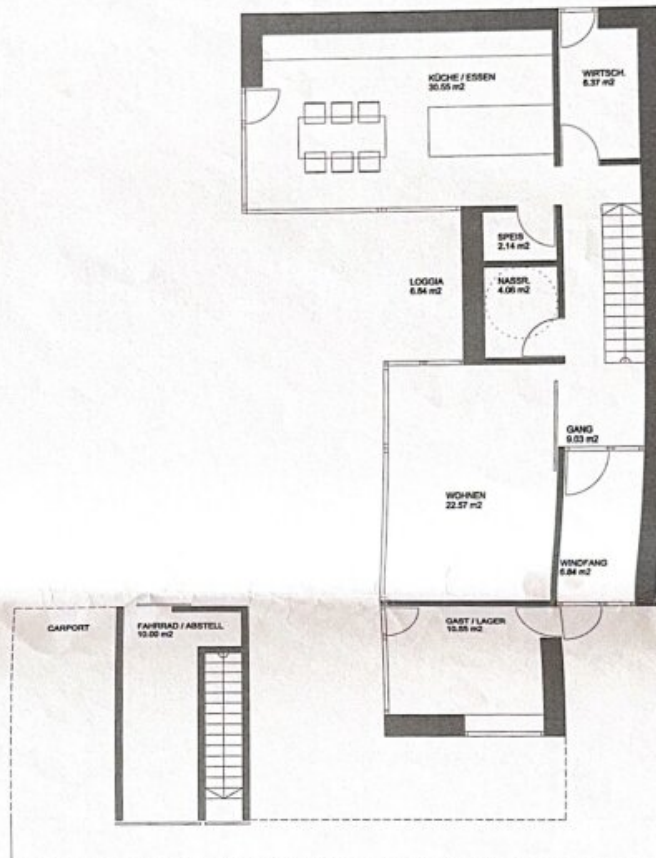
INVESTMENTS

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)

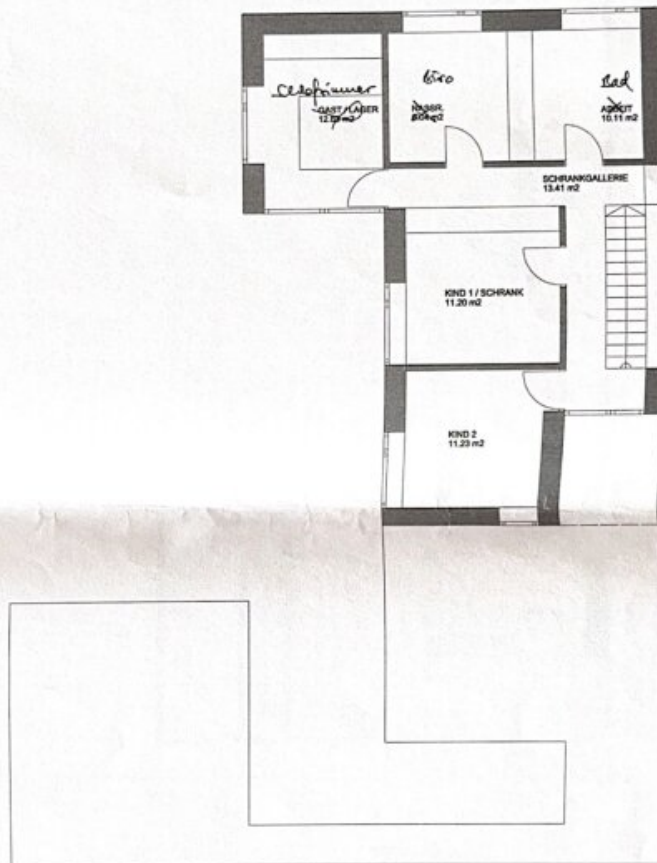


ERDGESCHOSS: 81.31 m<sup>2</sup>  
VARIANTE 2 30.11.2006

WOHNNUTZFLÄCHE: 149.13 m<sup>2</sup>



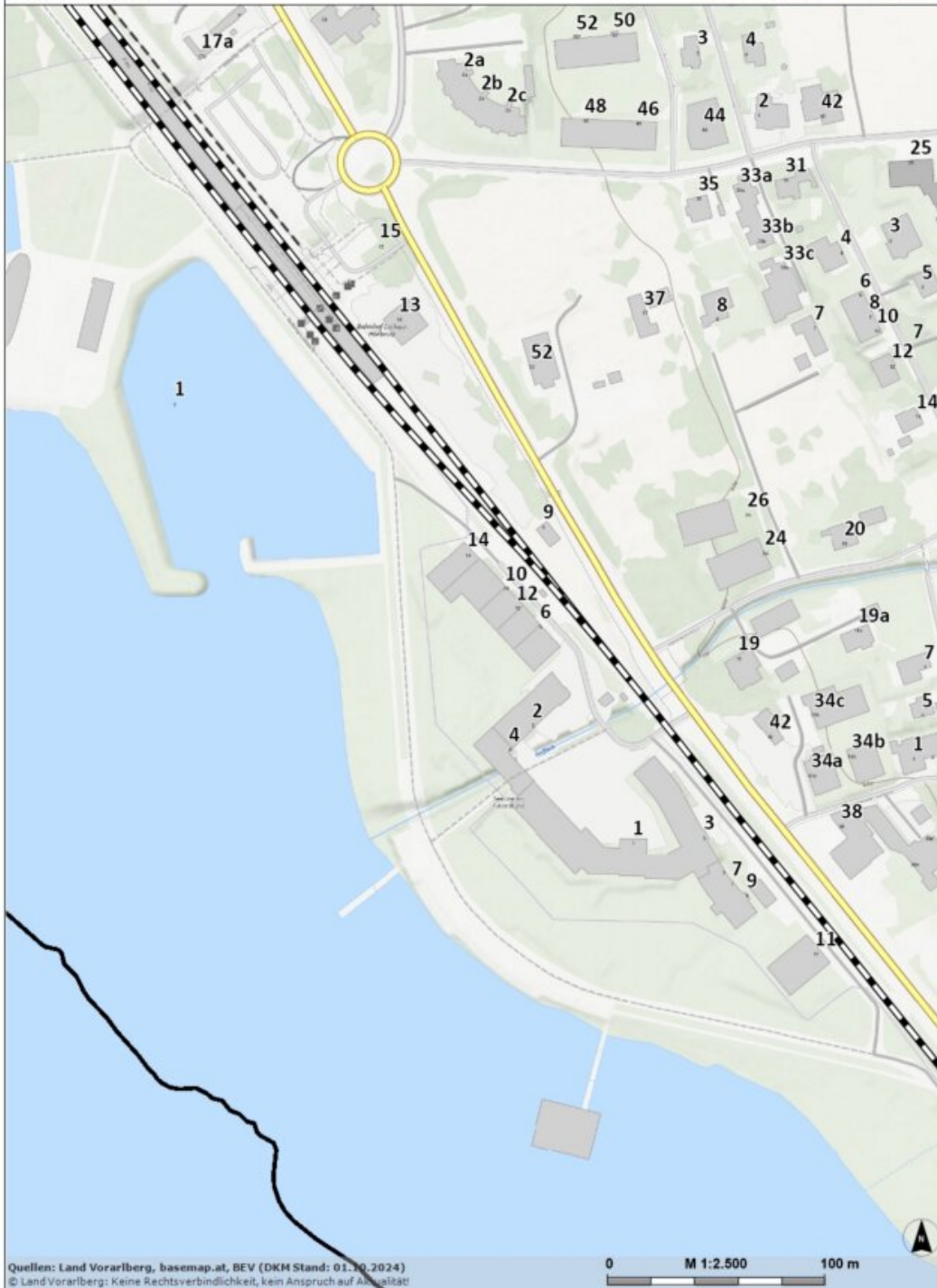
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



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: -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 zukünftigen Zuhause an einer der begehrtesten Adressen Vorarlbergs. Dieses großzügige Einfamilienhaus am Quellenweg 7 in Lochau vereint eine herausragende Lage am Kaiserstrand mit einer außergewöhnlichen Wohnqualität, die jeden Tag aufs Neue begeistert. Kaum ein anderer Ort bietet eine derart unmittelbare Nähe zum Bodensee, verbunden mit dem Gefühl, mitten in einer der schönsten Naturkulissen der Region zu leben. Das sanfte Licht, das über den See fällt, die frische Seeluft und der freie Blick auf die beeindruckende Berglandschaft schaffen ein Wohnumfeld, das Ruhe, Inspiration und Lebensfreude miteinander verbindet. Für Familien, Studenten und Naturliebhaber ist dies ein seltenes Angebot, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt.

Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von rund 158,93 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen, großzügigen Nutzfläche ideale Voraussetzungen für vielfältige Wohnkonzepte. Ob Sie als Familie viel Raum für gemeinsame Zeit und Rückzugsmöglichkeiten suchen, als Studenten Wohnen und Arbeiten verbinden möchten oder als Naturliebhaber ein Zuhause nahe am Wasser bevorzugen – diese Immobilie schafft die perfekte Balance aus Flexibilität, Komfort und einer inspirierenden Umgebung. Die Terrasse im ersten Obergeschoss eröffnet ungeahnte Möglichkeiten, um einen persönlichen Wohlfühlbereich mit Panoramablick zu gestalten. Gerade in den warmen Monaten wird sie zum erweiterten Wohnraum, in dem man frühstückt, liest, arbeitet oder einfach die Weite des Sees genießt. Der Garten bietet darüber hinaus einen geschützten Ort für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Immobilie wurde als Passivhaus errichtet und entspricht damit höchsten Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort. Die mechanische Be- und Entlüftung mit einer hochwertigen Drexel-und-Weiß-Komfortlüftung sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes, gesundes Raumklima. Besonders für Familien und Menschen mit einem aktiven Lebensstil bedeutet dies nicht nur ein Plus an Lebensqualität, sondern auch langfristige Einsparungen bei den Betriebskosten. Die moderne Erdwärmepumpe gewährleistet eine ökologische und kostensparende Wärmeversorgung, die unabhängig von fossilen Energien funktioniert und das Haus zukunftssicher macht. Gerade im Hinblick auf steigende Energiepreise und den Wunsch nach nachhaltigem Wohnen stellt dieses Heizsystem einen wesentlichen Vorteil dar.

Das Innere überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der Offenheit mit Struktur verbindet. Zwei großzügig gestaltete Bäder mit je einem eigenen WC erhöhen den Alltagskomfort erheblich, besonders für größere Haushalte oder Wohngemeinschaften. Die vorhandene Einbauküche schafft einen zentralen Treffpunkt für gemeinsames Kochen, Lernen

oder gemütliches Beisammensein. Der Mix aus Fliesen, Parkett und Steinboden kombiniert Funktionalität mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und verleiht dem Haus seinen besonderen Charakter. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und ermöglichen einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen.

Auch die praktische Seite des Wohnens ist bestens abgedeckt. Ein Carport mit unterkellertem Fahrradabstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Sportequipment, ideal für naturverbundene Bewohner. So können Fahrräder und Ausrüstung sicher und bequem verstaut werden, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Die Stofffassade des Hauses wurde über die Jahre etwas in Mitleidenschaft gezogen, und auch im Inneren besteht punktueller Pflegebedarf. Genau darin liegt jedoch eine besondere Chance: Wer ein individuelles Wohnprojekt sucht und ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte, findet hier ein Objekt mit großem Potenzial in einer der schönsten Lagen am Bodensee. Lochau überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bregenz und ein naturnahes, entspanntes Wohnumfeld. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten, während Studenten die gute Anbindung und das ruhige Umfeld schätzen. Naturliebhaber genießen zahlreiche Wege, Badeplätze und Radstrecken, die den Alltag bereichern.

Zögern Sie nicht – nutzen Sie diese einzigartige Chance und lassen Sie sich von diesem besonderen Juwel 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: 563 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: ca. 159 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen, Steinboden

Heizung: Erdwärme | 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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