

**Charmantes Haus in Hörbranz – naturnah wohnen mit
großzügigem Garten *reserviert***



Objektnummer: 6566/2617

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6912 Hörbranz
Baujahr:	1990
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	164,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	933,00 m ²
Keller:	90,81 m ²
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325



















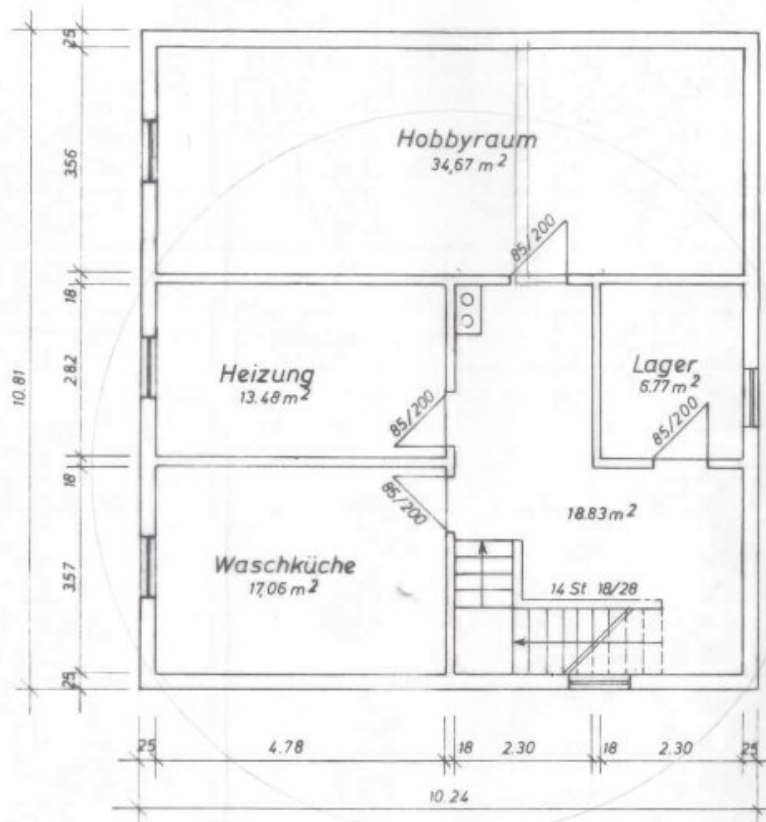








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



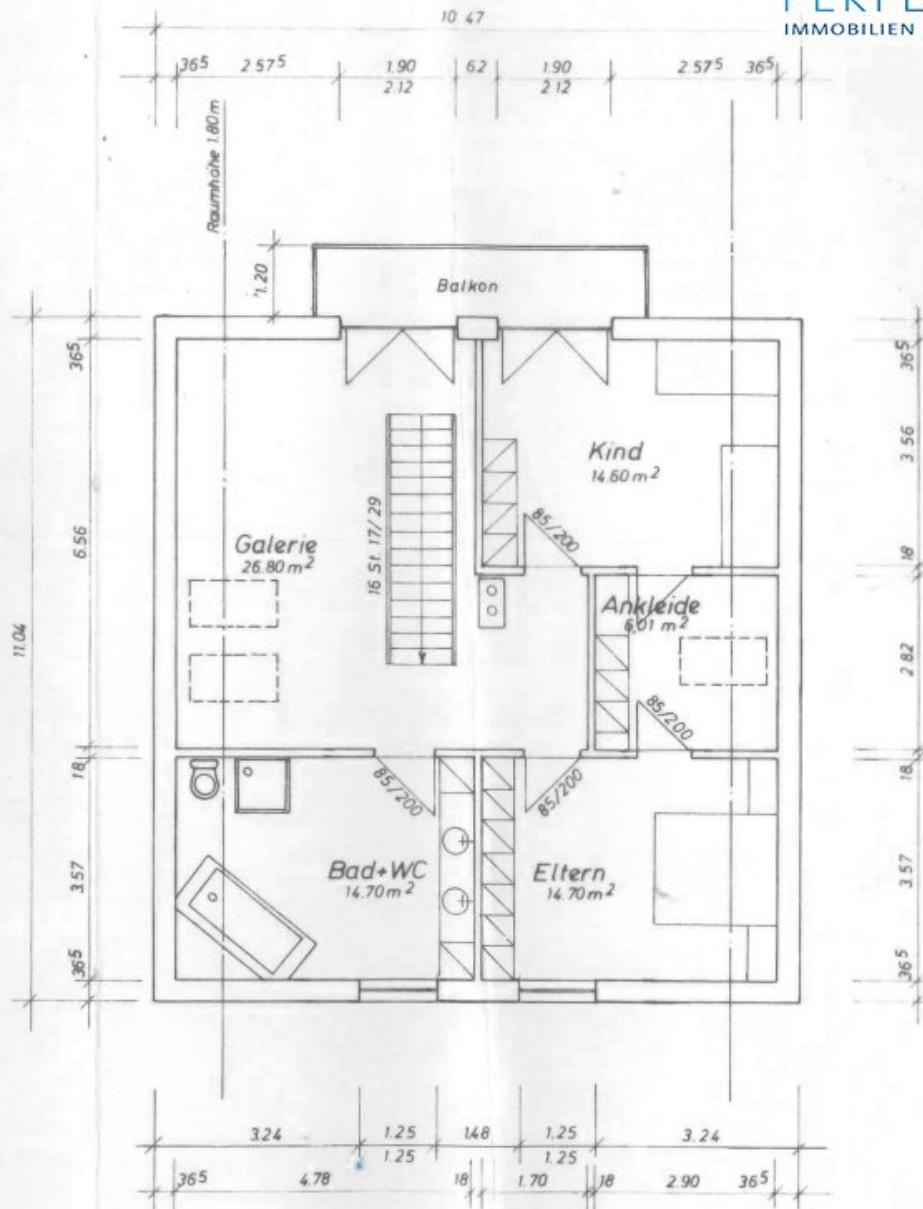
Kellergeschoß 1:100

Wohnnutzfläche: OG 76,81
EG 55,87
132,68
Abzüglich Verputz -2,68
130,00 m²

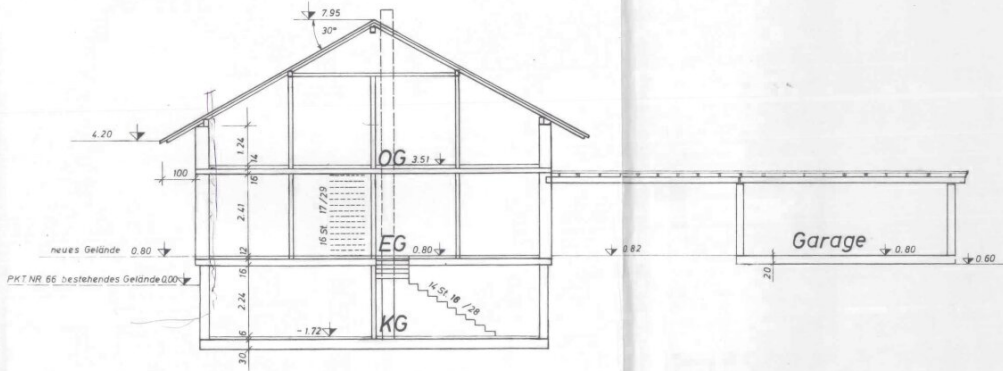
PKT. Nr. 66
Höhe 0,00



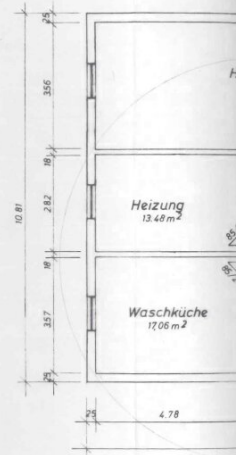
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Obergeschoß 1:100



Schnitt 1:100





LAGEPLAN 1:500

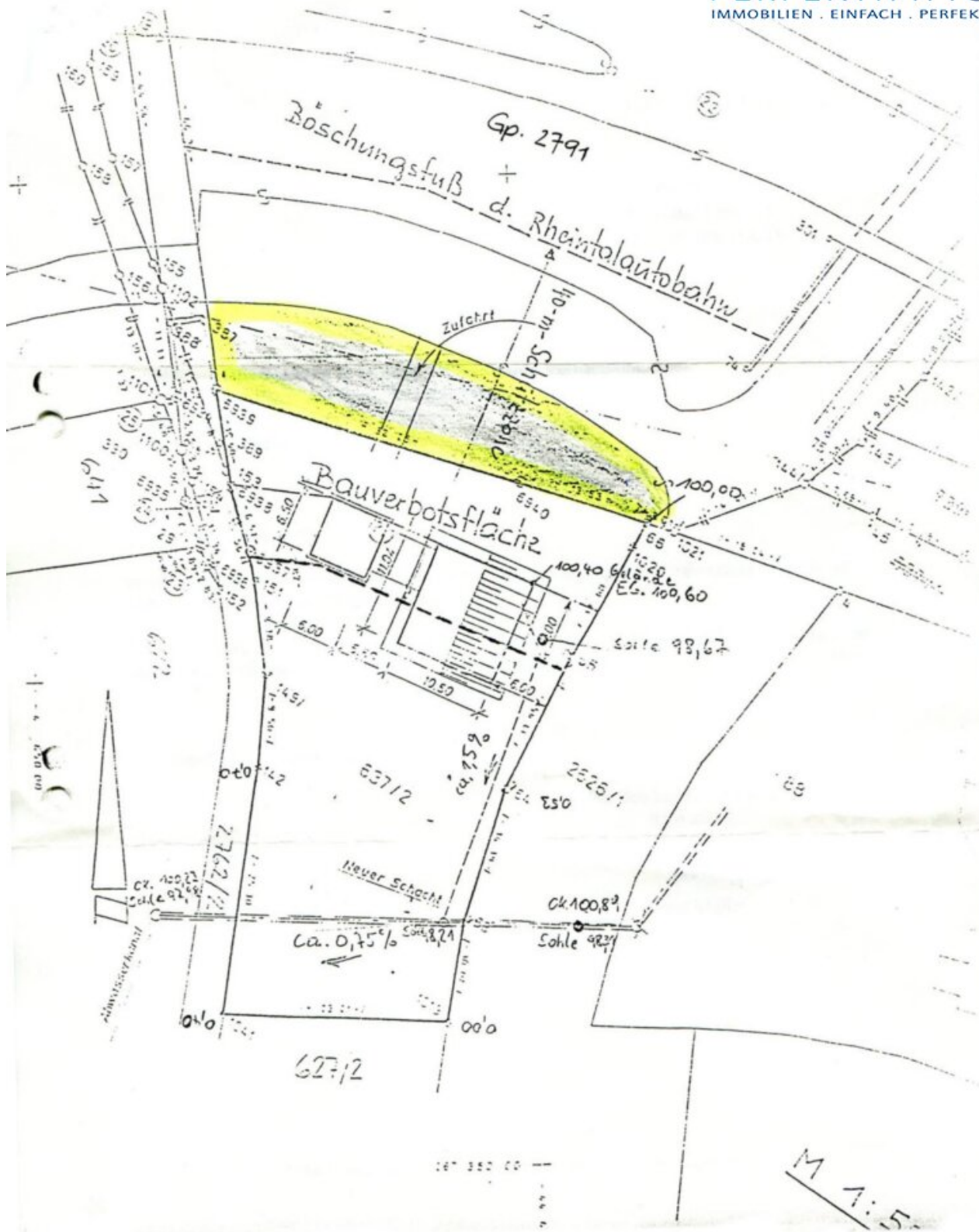
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



1701 VIIb
JEPLAN 1:500



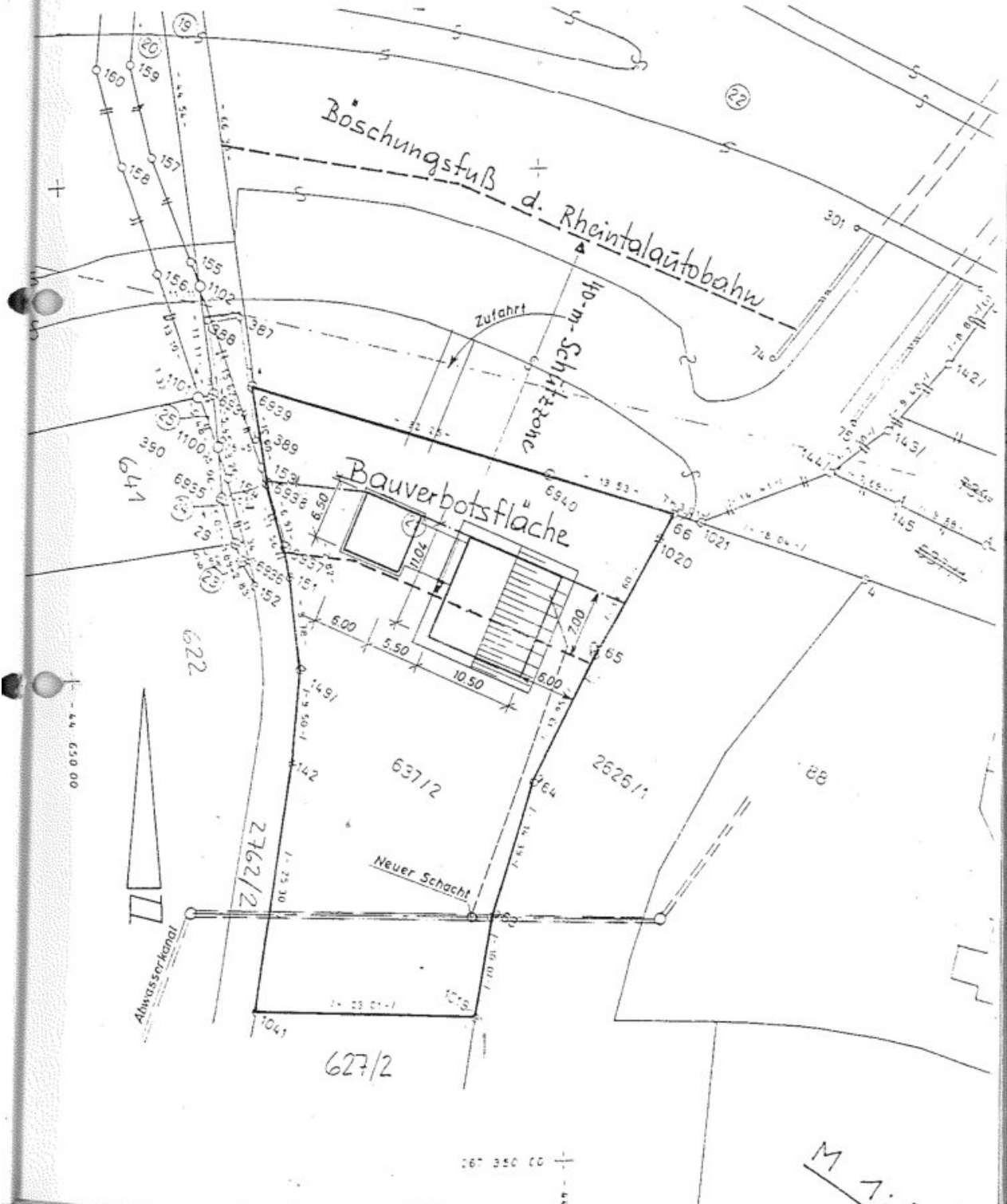
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

LAGEPLAN 1:500



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in Hörbranz

In attraktiver Lage von Hörbranz, nur wenige Minuten vom Bodensee und der deutschen Grenze entfernt, erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die im Jahr 1990 errichtete Liegenschaft befindet sich auf einem 1.092 m² großen Grundstück und bietet rund 164,64 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und insgesamt **vier Zimmern auf zwei Ebenen**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Großzügige Wohn- und Schlafbereiche schaffen eine angenehme Balance zwischen gemeinsamem Familienleben und privaten Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche, das Badezimmer sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzen das Raumangebot und bieten alles für den täglichen Bedarf.

Ein besonderes Highlight ist das **großzügige Gartengrundstück mit rund 933 m² Fläche**. Hier finden Familien, Gartenliebhaber und Naturliebhaber viel Raum zur Entfaltung. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet, Gartenlounge oder gemütliche Grillabende – die Möglichkeiten sind vielfältig. Die Kombination aus weitläufigem Grundstück, gepflegtem Bestandshaus und naturnahem Umfeld macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die Wert auf Wohnqualität, Freiraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Zusätzlichen Komfort bietet die vorhandene Garage mit ausreichend Platz für Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte.

Im Inneren präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Unterschiedliche Bodenbeläge sorgen für eine wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den gemütlichen Charakter des Hauses.

Für angenehme Wärme sorgt eine Gasheizung mit Radiatoren, die eine zuverlässige Beheizung gewährleistet. Die funktionale Raumaufteilung und die großzügigen Außenflächen machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien sowie für alle, die ein Zuhause mit viel Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Gerade **Naturliebhaber** und **sportlich Aktive** werden die Nähe zu den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Region besonders zu schätzen wissen. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie attraktive Ausflugsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung in Richtung Bregenz, Lindau und Deutschland.

Rechtliche und behördliche Situation

Für das Grundstück liegt ein Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 12.03.1990 vor, mit dem eine Ausnahmegewilligung vom Bauverbot entlang der Rheintalautobahn A14 erteilt wurde. Der ursprünglich vorgeschriebene Mindestabstand von 40 Metern zur Straße wurde behördlich auf 33 Meter reduziert. Die Errichtung des Einfamilienhauses innerhalb dieses Bereiches wurde ausdrücklich genehmigt.

Für das Grundstück liegt ein behördlich bewilligter Lageplan hinsichtlich der Erschließung vor.

Aktuell erfolgt die Zufahrt über eine sogenannte widerrufbare Bittleihe. Dabei handelt es sich um eine Nutzungserlaubnis ohne dauerhafte rechtliche Absicherung. Nach den vorliegenden Unterlagen erscheint jedoch die Herstellung einer direkten Zufahrt grundsätzlich möglich. Eine konkrete Umsetzung wäre im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

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 [kmenta-immo.at](https://www.kmenta-immo.at) und unter [perfektimmo.at](https://www.perfektimmo.at)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap