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



Objektnummer: 6566/2698

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2007
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,93 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54325
H +43 664 2467526











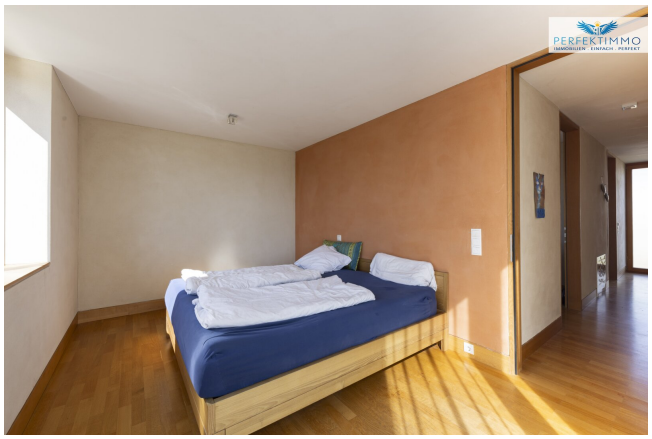












































PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück

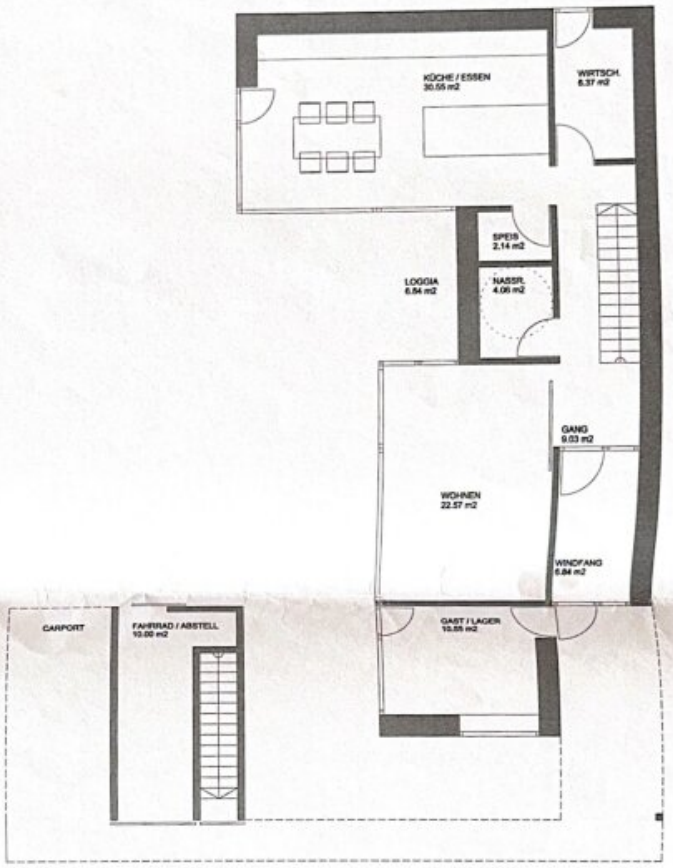
+43 664 2467526

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

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

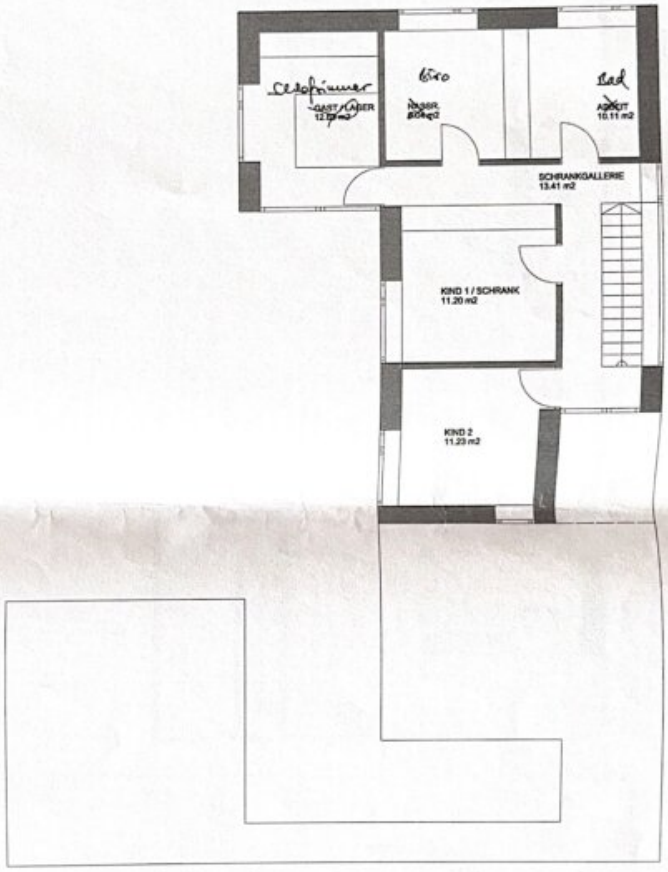
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



ERDGESCHOSS: 81.31 m²
VARIANTE 2 30.11.2006

WOHNNUTZFLÄCHE: 149.13 m²

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

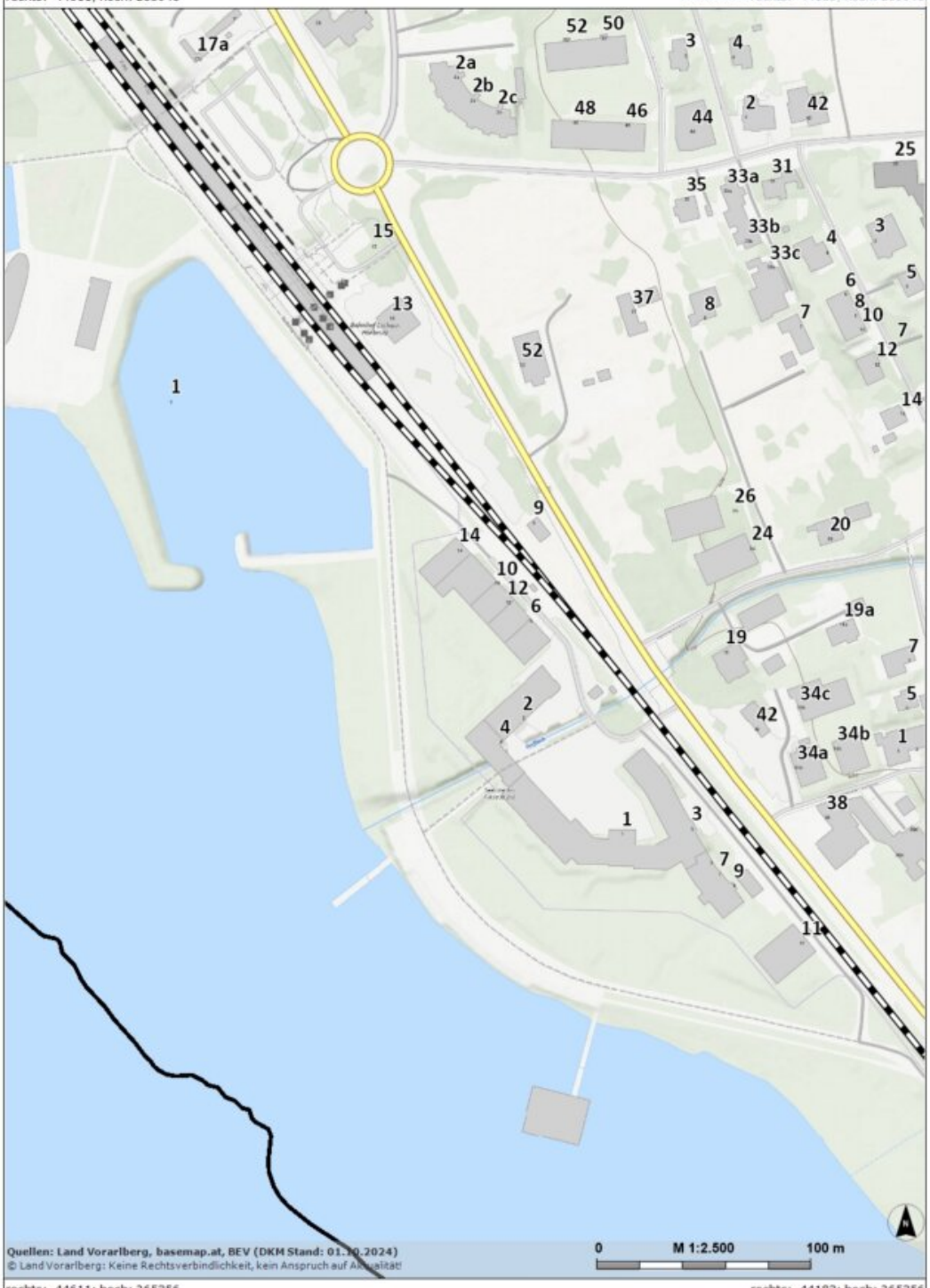


OBERGESCHOSS: 67.82 m²
VARIANTE 2 30.11.2006

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Vorarlberg Atlas

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)

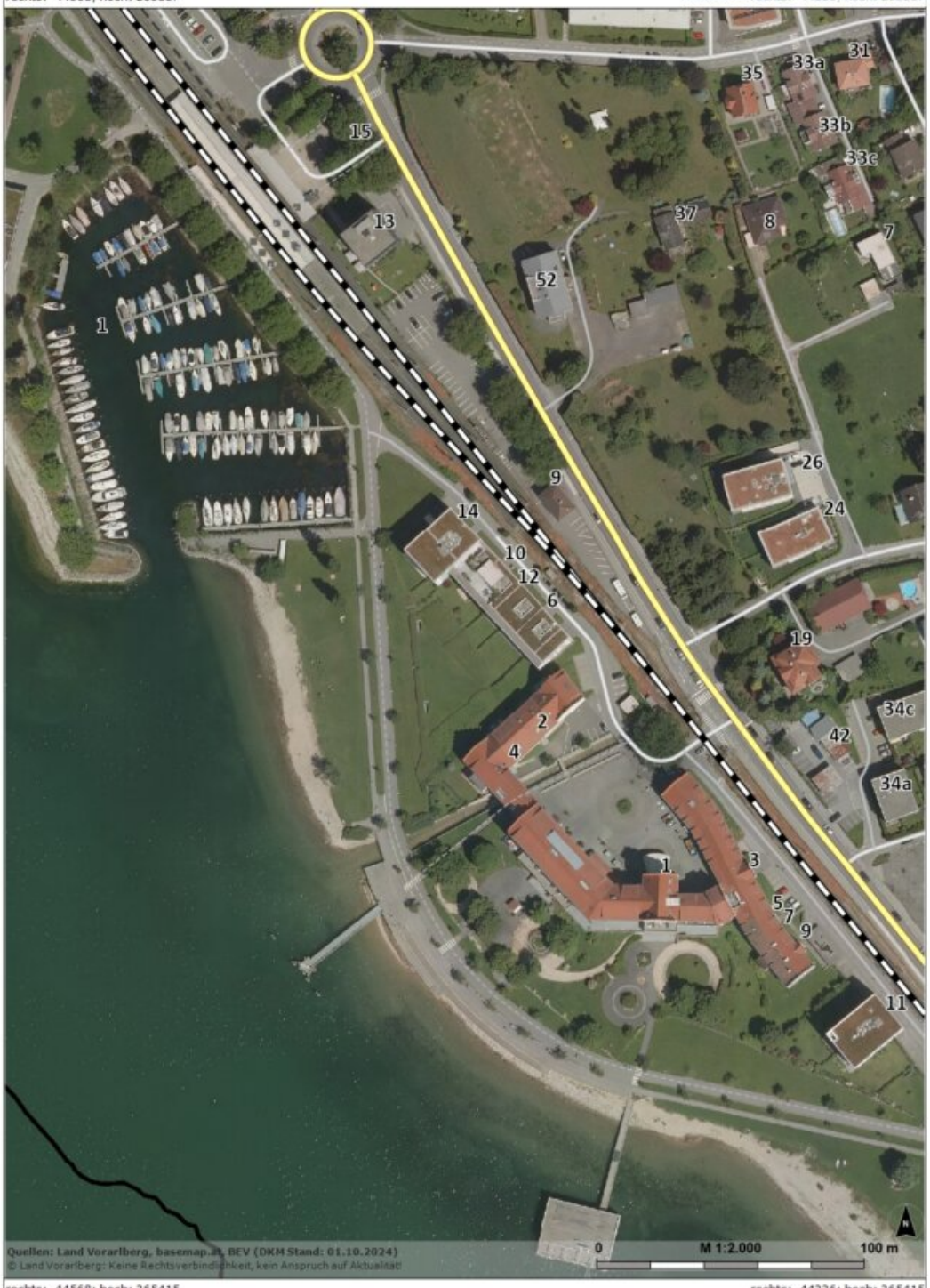
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Vorarlberg Atlas

rechts: -44568; hoch: 265887



rechts: -44568; hoch: 265415 rechts: -44226; hoch: 265415

Karte erstellt am: 26.02.2025 https://atlas.vorarlberg.at MGI / Austria GK West (31254)

Objektbeschreibung

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 m² 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 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2007

Stockwerke: 2

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

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

Wohnnutzfläche: ca. 159 m²

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!

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 perfektimmo.at

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