3-Zimmer-Wohnung mit Garten und idyllischer Pergola



Objektnummer: 6566/2719

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzenberg 103
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6858 Schwarzach
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m²
Keller:	27,00 m²
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

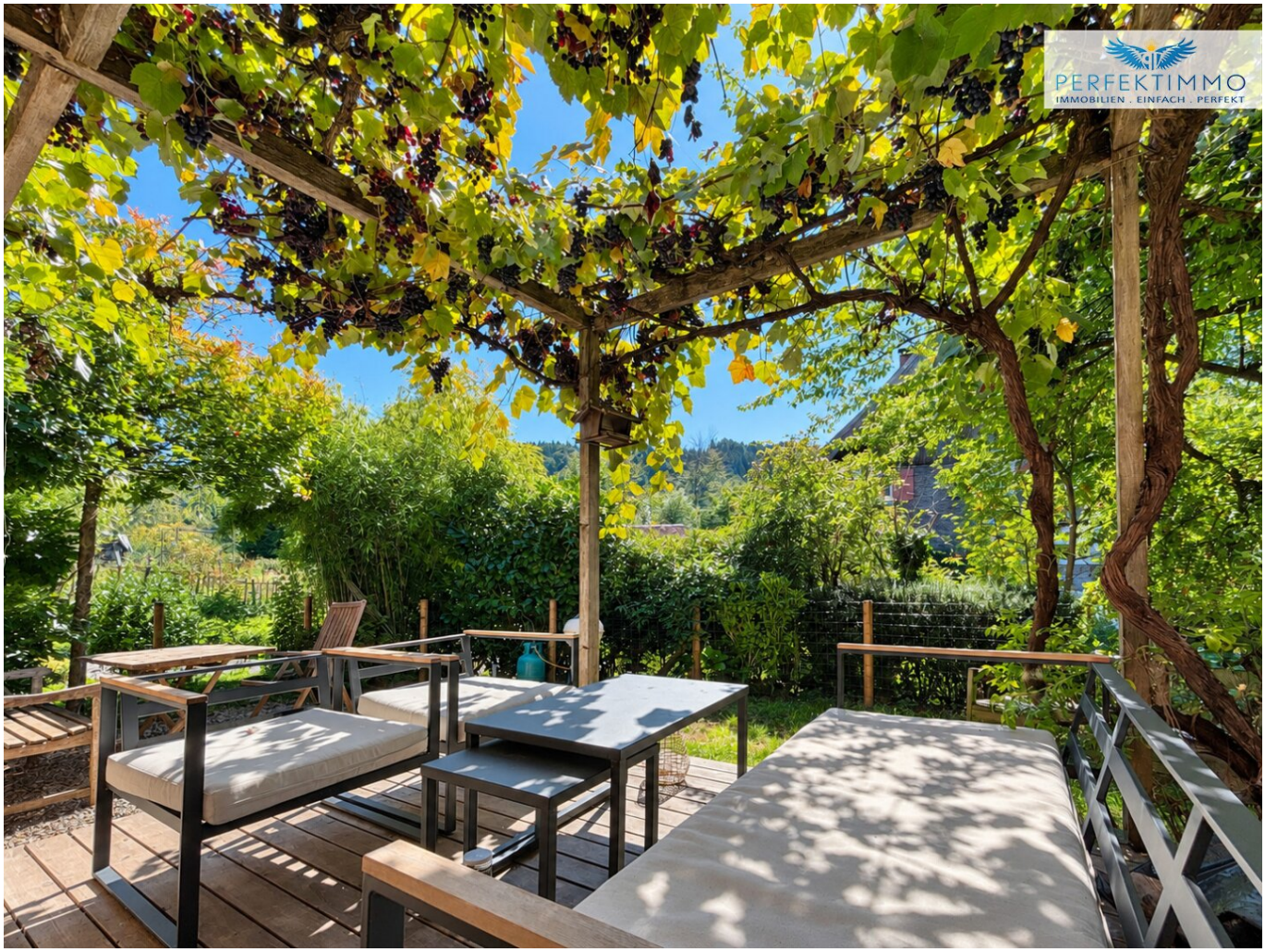
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz









































PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Thomas Karg
+43 5574 54325-13

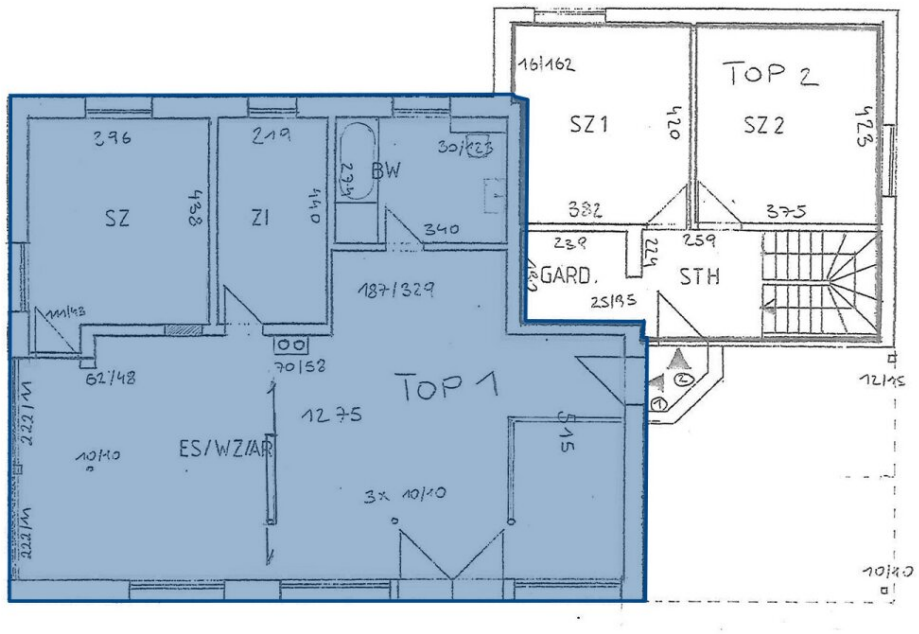
- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

3-ZIMMER-WOHNUNG **IN SCHWARZACH**

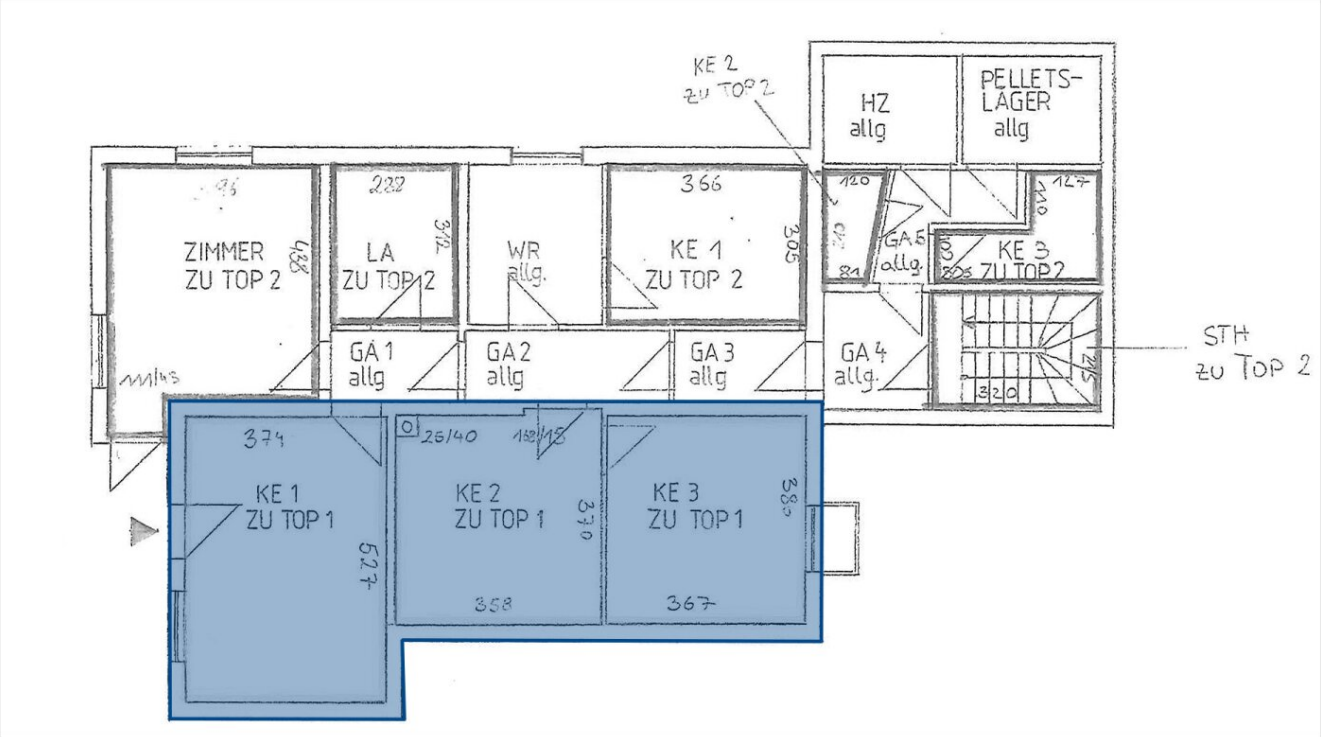
Erdgeschoss | Großzügige Wohnbereiche auf ca. 110 m² mit durchdachtem Grundriss



Naturmaße nehmen.

3-ZIMMER-WOHNUNG **IN SCHWARZACH**

Kellergeschoss | Praktische Nebenräume mit zusätzlichem Stauraum



Naturmaße nehmen.

Objektbeschreibung

Großzügig geschnitten und eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in naturnaher Ruhelage – einer **außergewöhnlich schönen Gartenwohnung**, die großzügiges Wohnen, viel Freiraum und ein familienfreundliches Umfeld auf harmonische Weise vereint. Diese gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Hauses mit lediglich zwei Wohneinheiten und bietet mit rund 110 m² Wohnnutzfläche ein Wohngefühl, das beinahe an ein eigenes Haus erinnert. Die idyllische Lage im Grünen sorgt für eine hohe Lebensqualität und bietet gleichzeitig stellenweise einen herrlichen Blick auf den Bodensee.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte Architektur mit einem **offenen und einladenden Raumkonzept**. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank einer eleganten Schiebetüre flexibel gegliedert werden kann. Dadurch entstehen je nach Bedarf unterschiedliche Wohnzonen, die sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen. Die harmonisch integrierte Wohnküche fügt sich perfekt in den Wohnraum ein und schafft einen zentralen Treffpunkt für die ganze Familie. Große, raumhohe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen in allen Wohnbereichen für ein freundliches, helles und angenehmes Ambiente.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Besonders hervorzuheben ist das großzügig gestaltete Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt zusätzlich für natürliches Licht und eine angenehme Belüftung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das r**und 20 m² große Atelier** im Kellergeschoss. Dieser vielseitig nutzbare Raum eignet sich ideal als Hobbyraum, Kreativatelier, Homeoffice oder Rückzugsort für individuelle Projekte. Gerade Familien profitieren von den **zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten**, die dieser Bereich bietet.

Auch im Außenbereich lässt diese Gartenwohnung keine Wünsche offen. Der **private Garten mit einer Fläche von etwa 110 m²** bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, entspannte Stunden in der Sonne oder ein eigener Gemüsegarten – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume im Freien verwirklichen. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Mitnutzung eines rund 500 m² großen Gemeinschaftsgartens, der gemeinsam mit der zweiten Partei des Hauses genutzt wird. Besonders familienfreundlich präsentiert sich dabei der eigene Kinderspielplatz, der Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken bietet. Eine **charmante Pergola** mit schönen

Weinlauben und einer Fläche von rund 15 m² schafft zudem einen geschützten Platz für gesellige Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.

Praktischen Stauraum bieten zwei Kellerräume mit einer Gesamtfläche von etwa 27 m². Hier finden Fahrräder, Sportgeräte, saisonale Gegenstände und vieles mehr bequem Platz. Für Ihr Fahrzeug steht ein Autoabstellplatz unter einem Carport zur Verfügung, sodass auch in diesem Bereich für Komfort gesorgt ist. Für Gäste gibt es 3 Besucherparkplätze.

Das im Jahr 1978 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt und zuletzt im Jahr 2000 umfassend renoviert. Der Zustand präsentiert sich heute als sehr gut. Hochwertige Parkettböden unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Für angenehme Wärme sorgen eine Fußbodenheizung sowie ein gemütlicher Schwedenofen.

Diese besondere Gartenwohnung vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Erholung und familienfreundliche Freiräume in einer seltenen Kombination. Die ruhige Lage, die großzügigen Gartenflächen, das helle Wohnambiente sowie die zahlreichen Zusatzflächen machen dieses Angebot zu einer echten Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause mit hoher Lebensqualität sind.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da und freuen uns auf Ihre Anfrage!

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. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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 <1.800m
Apotheke <475m
Krankenhaus <4.550m
Klinik <5.075m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <1.950m
Universität <4.800m

Nahversorgung
Supermarkt <525m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.350m

Sonstige
Bank <525m
Geldautomat <525m
Post <2.300m
Polizei <4.100m

Verkehr
Bus <325m
Bahnhof <1.200m
Autobahnanschluss <3.575m
Flughafen <8.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap