

Moderner Bungalow in Ruhelage – Wohnen auf einer Ebene in Batschuns



Objektnummer: 5360/2008

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6835 Batschuns
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	98,90 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	43,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

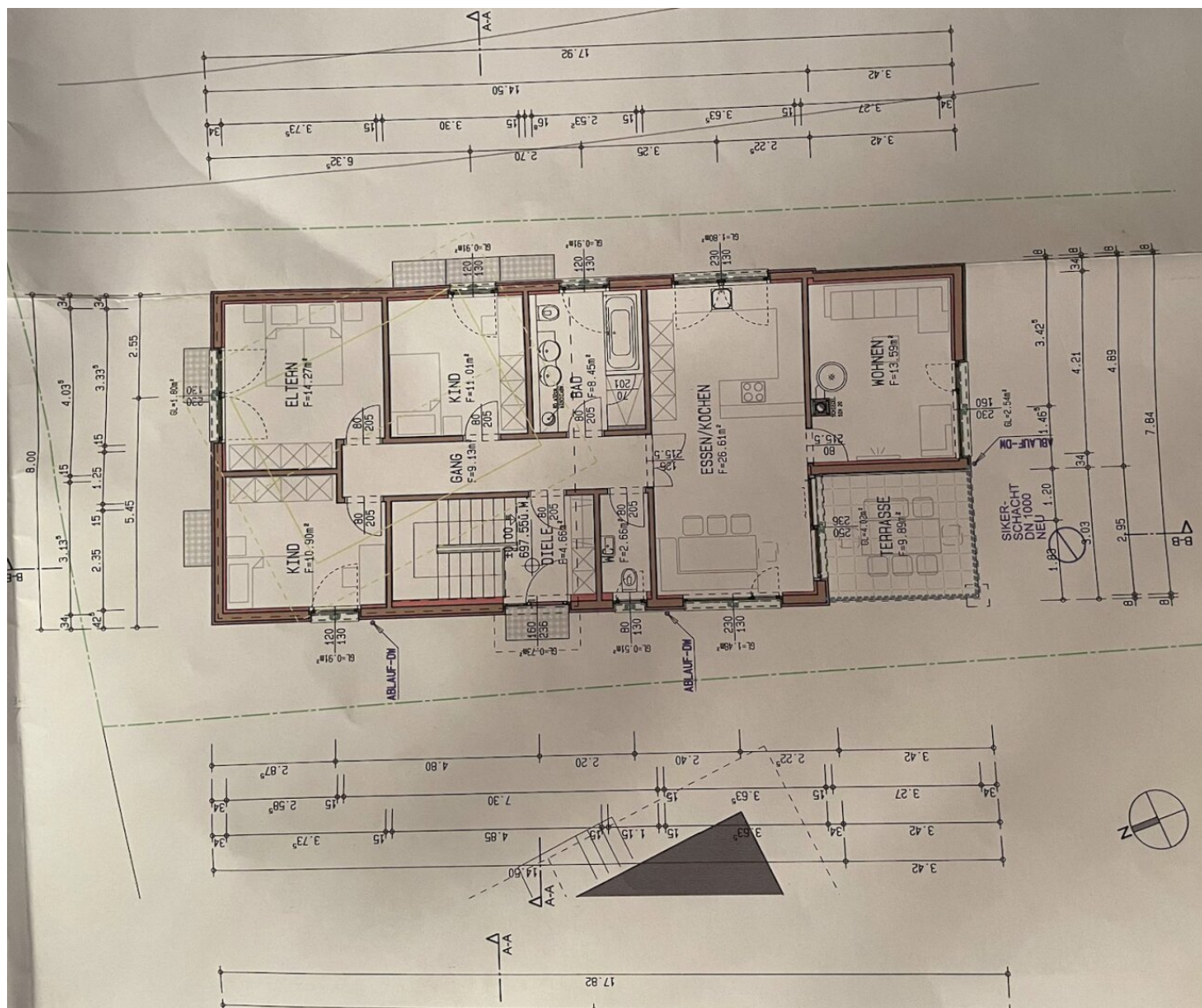


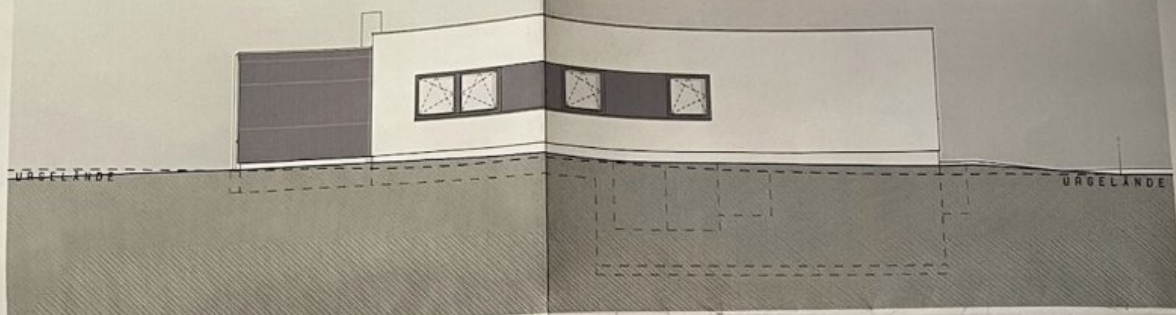




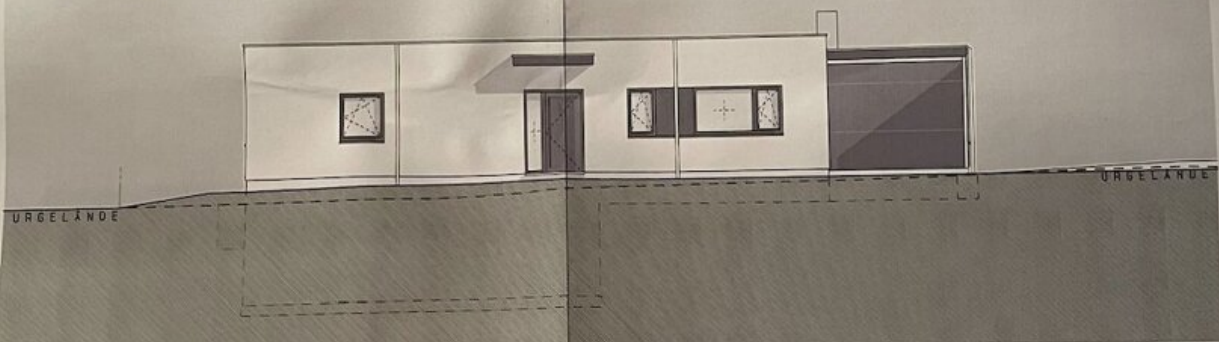




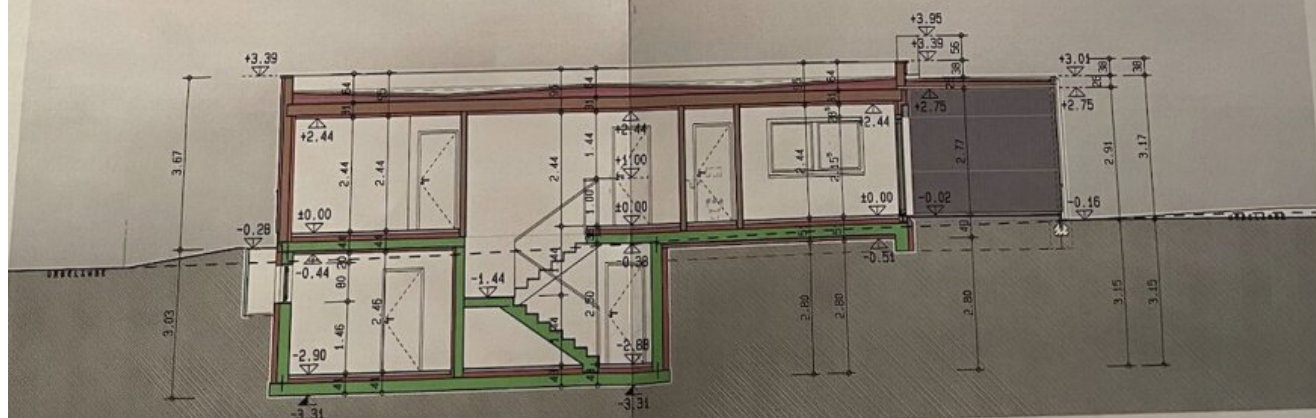


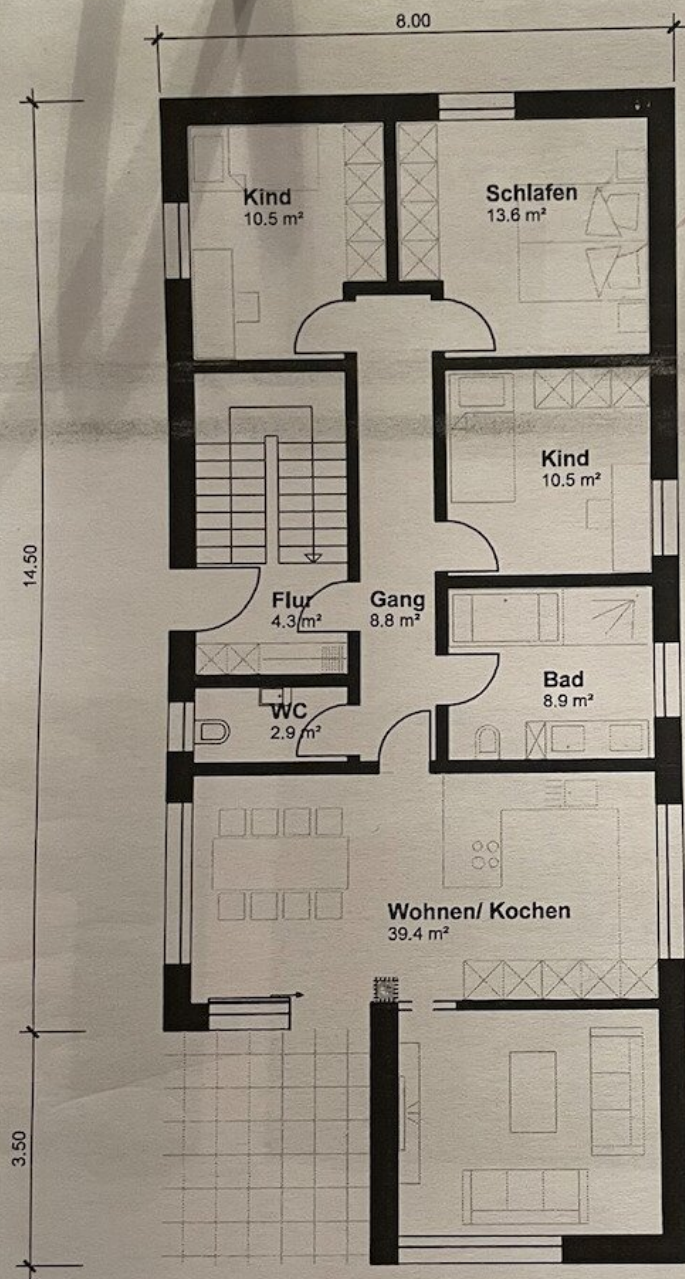


ANSICHT OST M 1:100



ANSICHT WEST M 1:100





Flur	4,3
WC	2,9
Gang	8,8
Wohnen	39,4
Kind	10,5
Kind	10,5
Bad	8,9
Schlafen	13,6
Gesamt	98,9

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Batschuns! In einer der schönsten Wohnlagen Vorarlbergs erwartet Sie dieser neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2014, der modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine idyllische Naturlage perfekt miteinander verbindet.

Auf rund **99 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause für Paare, Familien oder alle, die das barrierearme Wohnen auf einer Ebene schätzen. Die **4,5 Zimmer** überzeugen mit einer gelungenen Raumaufteilung und schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Wohn- und Essbereich über ein Homeoffice bis hin zu Kinder- oder Gästezimmern. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Wohnen mit Lebensqualität

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse**, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert. Genießen Sie entspannte Stunden im Grünen, gesellige Grillabende mit Freunden oder den ersten Kaffee des Tages in absoluter Ruhelage.

Auch praktisch lässt die Immobilie kaum Wünsche offen: **Vier Stellplätze** bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und Gäste – ein echter Mehrwert im Alltag.

Die Lage

Batschuns steht für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die ruhige Umgebung bietet Erholung direkt vor der Haustür, während die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte gewährleistet. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur.

Eckdaten

- **Objektart:** Bungalow
- **Wohnfläche:** ca. 99 m²
- **Grundstück:** 314 m²

- **Zimmer:** 4,5
- **Baujahr:** 2014
- **Zustand:** Neuwertig
- **Möblierung:** Einbauküche & Bad
- **Beziehbar:** Nach Vereinbarung
- **Lage:** Absolute Ruhelage, voll erschlossen

Energieausweis

- **HWB:** 52 kWh/m²a
- **fGEE:** 0,58 (A+)

Diese gepflegte Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage und ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein hochwertiges Eigenheim in Vorarlberg suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <6.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap