Lauterach: 8,5-Zimmer-Mehrfamilienhaus mit Vollunterkellerung und vielen weiteren Highlights in begehrter Lage



Objektnummer: 7763/543

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Achsiedlung
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6923 Lauterach
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	749.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13 / 2
6911 Lochau

T +43 676 7090990
H +43 676 7090990





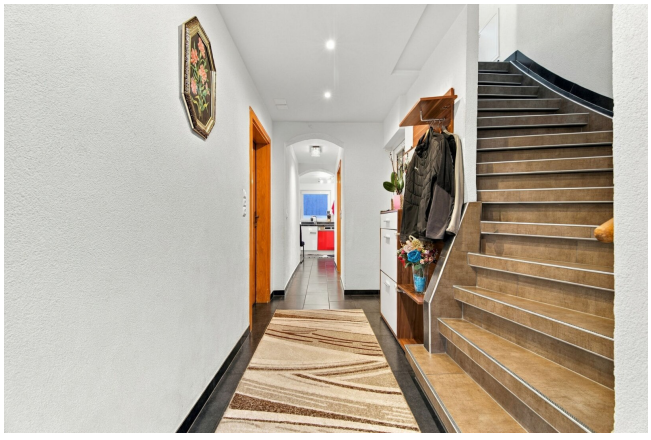




































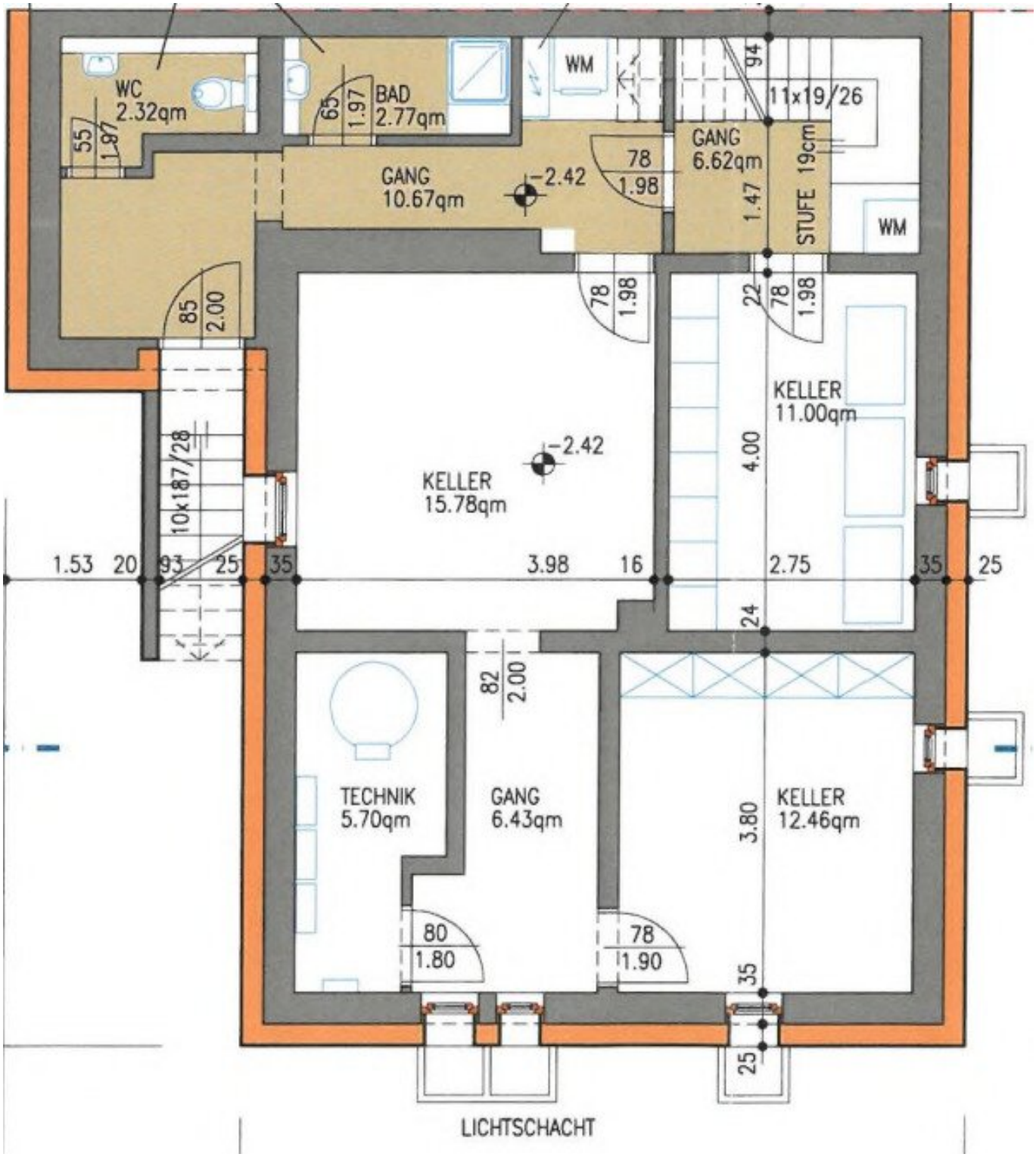

Bild wurde teilweise mit KI bearbeitet

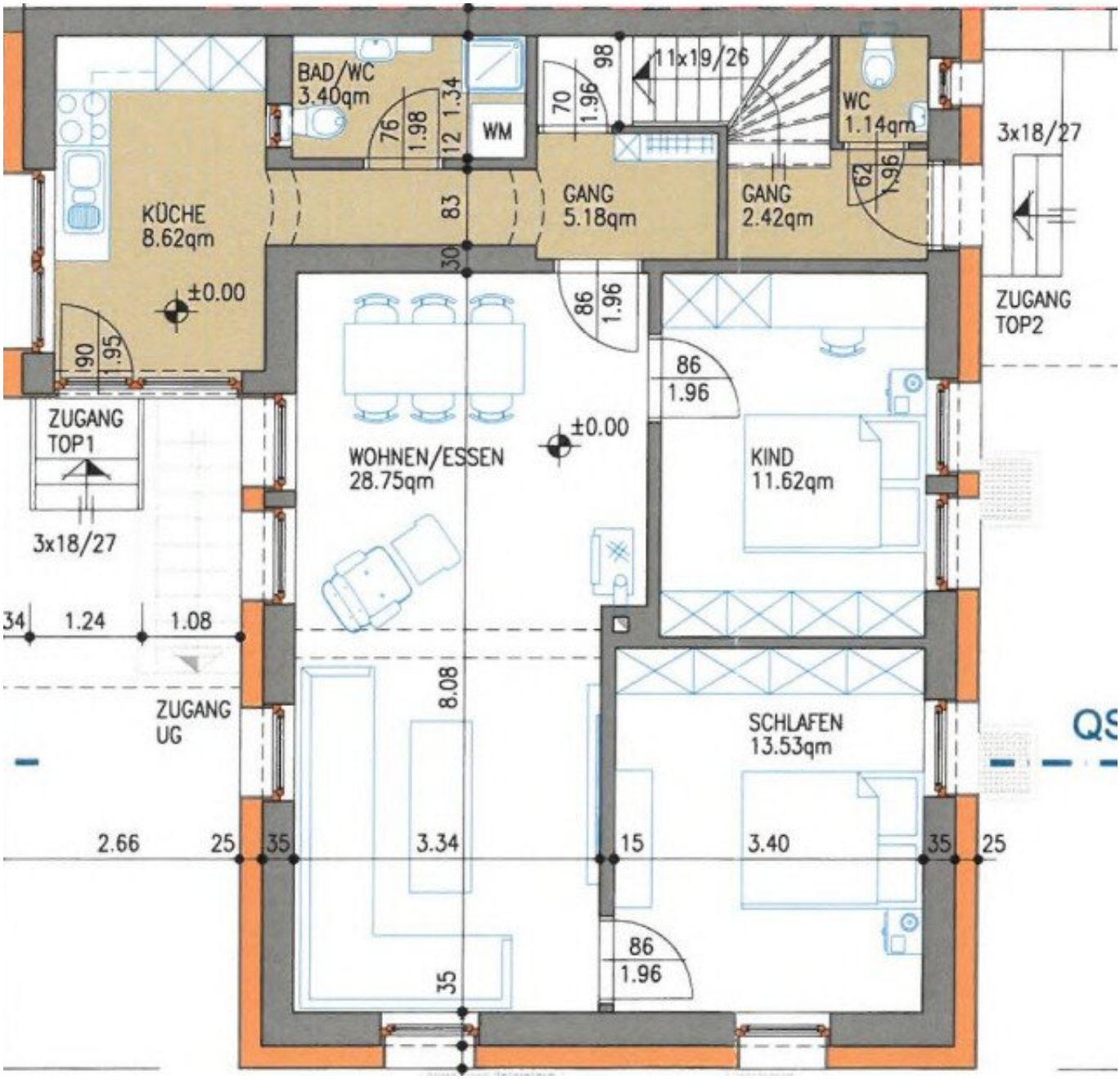


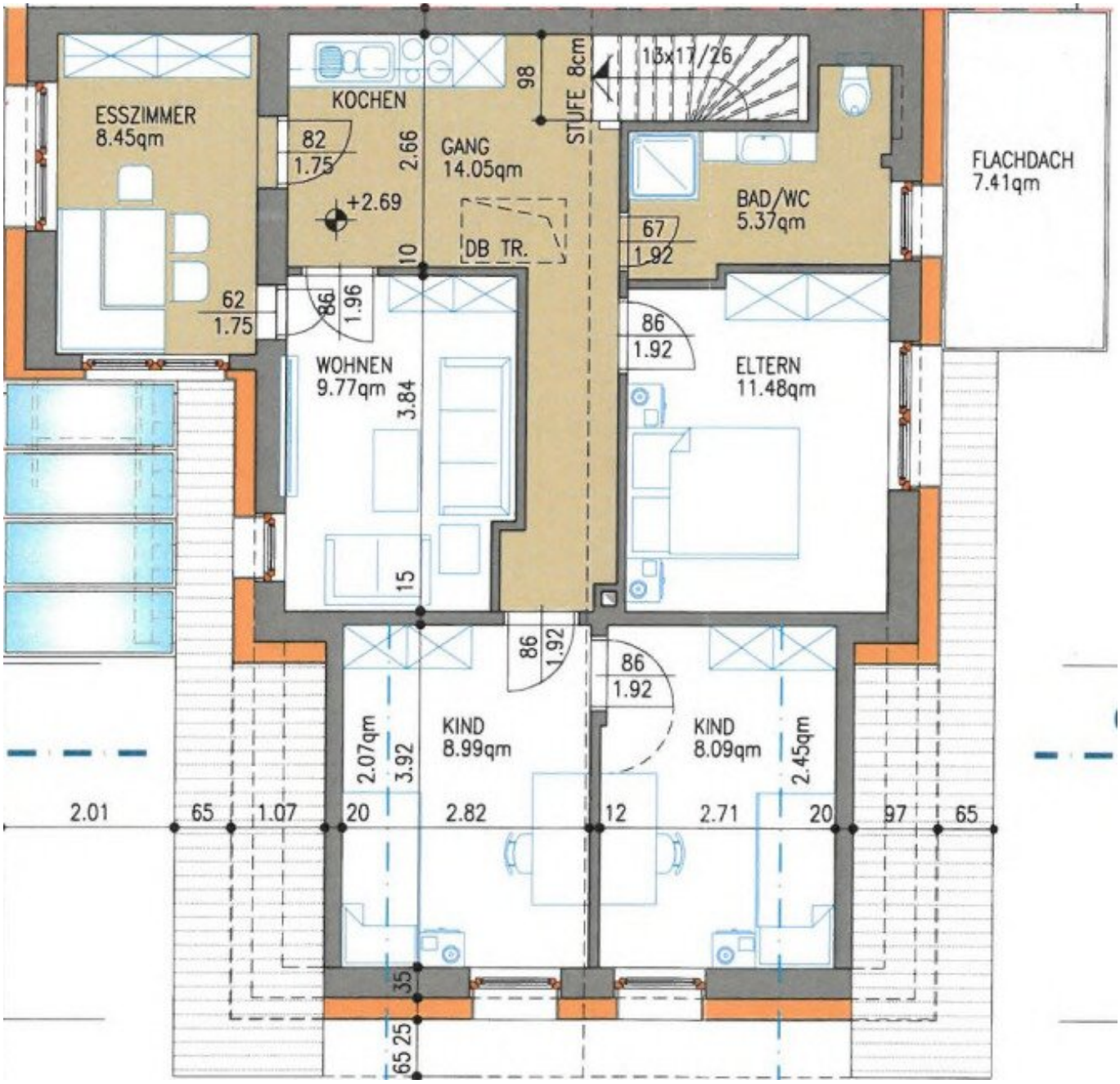







WC
2.32qm
55
1.97
BAD
2.77qm
65
1.97
WM
94
11x19/26
GANG
6.62qm
STUFE 19cm
1.47
WM
GANG
10.67qm
-2.42
78
1.98
85
2.00
78
1.98
22
78
1.98
KELLER
11.00qm
4.00
KELLER
15.78qm
-2.42
10x18?/28
1.53
20
93
25
35
3.98
16
2.75
35
25
24
82
2.00
TECHNIK
5.70qm
GANG
6.43qm
KELLER
12.46qm
3.80
80
1.80
78
1.90
35
25
LICHTSCHACHT


KÜCHE
8.62qm
±0.00
190
1.95
ZUGANG
TOP1
3x18/27
BAD/WC
3.40qm
76
1.98
12
1.34
WM
83
GANG
5.18qm
70
1.96
98
11x19/26
GANG
2.42qm
WC
1.14qm
62
1.96
3x18/27
ZUGANG
TOP2
30
86
1.96
WOHNEN/ESSEN
28.75qm
±0.00
86
1.96
KIND
11.62qm
34
1.24
1.08
ZUGANG
UG
8.08
SCHLAFEN
13.53qm
2.66
25
35
3.34
15
3.40
35
25
35
86
1.96


ESSZIMMER
8.45qm
KOCHEN
82
1.75
2.66
GANG
14.05qm
98
STUFE 8cm
13x17/26
+2.69
DB TR.
10
FLACHDACH
7.41qm
BAD/WC
5.37qm
67
1.92
62
1.75
86
1.96
WOHNEN
9.77qm
3.84
15
86
1.92
ELTERN
11.48qm
86
1.92
86
1.92
2.07qm
3.92
KIND
8.99qm
KIND
8.09qm
2.45qm
2.01
65
1.07
20
2.82
12
2.71
20
97
65
35
65 25

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Haus in einer der **begehrtesten Lagen Lauterachs**. Es erwartet Sie hier ein Highlight nach dem anderen. Das Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als **zwei getrennte Wohneinheiten**, da sich das Haus ideal diesbezüglich trennen lässt, als **Mehrgenerationenhaus** für zwei Familien oder als **großes Eigenheim** mit über **140 m² Wohnfläche**, hier sind viele Wohnkonzepte möglich.

Das Haus besitzt eine großzügige Wohnfläche und wurde sehr gut aufgeteilt, was man auch an den Grundrissen erkennen kann. Besonders hervorzuheben sind die großen Schlaf- und Kinderzimmer, die gut genutzten Wohn- und Essbereiche sowie die praktische Aufteilung der Badezimmer. Die Küchenanschlüsse sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss vorgesehen, wodurch eine Trennung in zwei Parteien, falls gewünscht, sehr gut möglich ist. Das Haus bietet eine Vielzahl an Highlights, welche wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung vor Ort im Detail erläutern.

Dies ist nur ein **kleiner Vorgeschmack** darauf, was Sie bei diesem Haus erwartet:

- begehrte Lage am **Ende einer Sackgasse**
- hochwertige Sanierungen und Renovierungen über mehrere Jahre
- Energieausweis im **A+ und B-Werte-Bereich** und somit ein **top energetischer EU-Standard**
- **Solaranlage** auf dem Dach
- Beheizung über eine energieeffiziente **Fußbodenheizung**
- komplette **Fußbodenheizung auch im Keller**
- **Vollunterkellerung mit separatem Zugang von außen**
- Kellerfläche von über **70 m²**, welche durch die Beheizbarkeit und die Aufteilung vielseitig nutzbar ist, beispielsweise für weitere Zimmer, **Fitnessbereich**, Hobby, Lagerfläche oder **Hauswirtschaft**
- **großzügiger Dachboden** als zusätzliche Lagerfläche
- Sanierungen der Leitungen in den Jahren **2014 und 2015**, unter anderem bei Elektroleitungen, Stromleitungen, Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Heizrohren und Kupferrohren

- Anbringung einer Drainage
- **Dachrenovierung** im Jahr **2016** durch die Firma Jägerbau
- **Dachisolierung** und **Kellerisolierung**
- Austausch aller Fenster durch **moderne Fenster mit Dreifachverglasung**
- ideale Gestaltungsmöglichkeiten im Gartenbereich
- der aktuell vorhandene Carportbereich eignet sich ideal als überdachte Terrasse und könnte gemeinsam mit dem Gartenbereich zu einem sehr schönen Außenbereich gestaltet werden (KI-bearbeitet zur besser Vorstellbarkeit - aktuell noch gepflastert)
- auch bei Nutzung des aktuellen Carportbereichs als überdachte Terrasse bestehen weiterhin Parkmöglichkeiten für **vier oder mehr Fahrzeuge** direkt beim Haus beziehungsweise entlang der Hauswand, da es sich hierbei um das eigene Grundstück handelt

Und dies war **lediglich ein Vorgeschmack**. **Ein Haus mit diesen Annehmlichkeiten und dieser Lage ist äußerst selten zu finden.**

Nutzen Sie noch heute die Chance auf eine Besichtigung und kommen Sie Ihrem Traum vom eigenen Haus einen Schritt näher.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap