# Bodensee: Einmalige Chance - Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung und Seeblick!



**Objektnummer: 7763/599**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Oberhaggen |
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6911 Lochau |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 174,00 m² |
| **Zimmer:** | 6,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Kaufpreis:** | 1.390.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasios Maximos**

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13 / 2
6911 Lochau

T +43 676 7090990






































Miele







































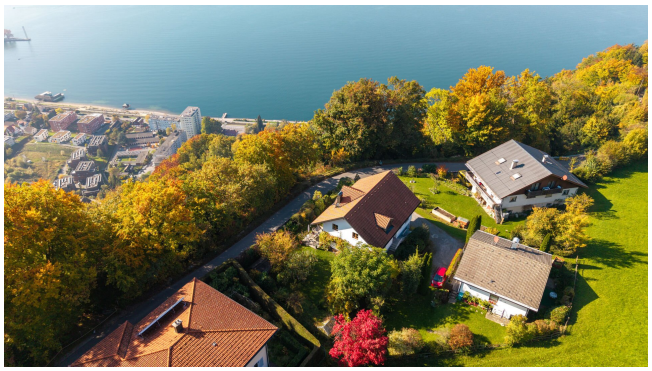




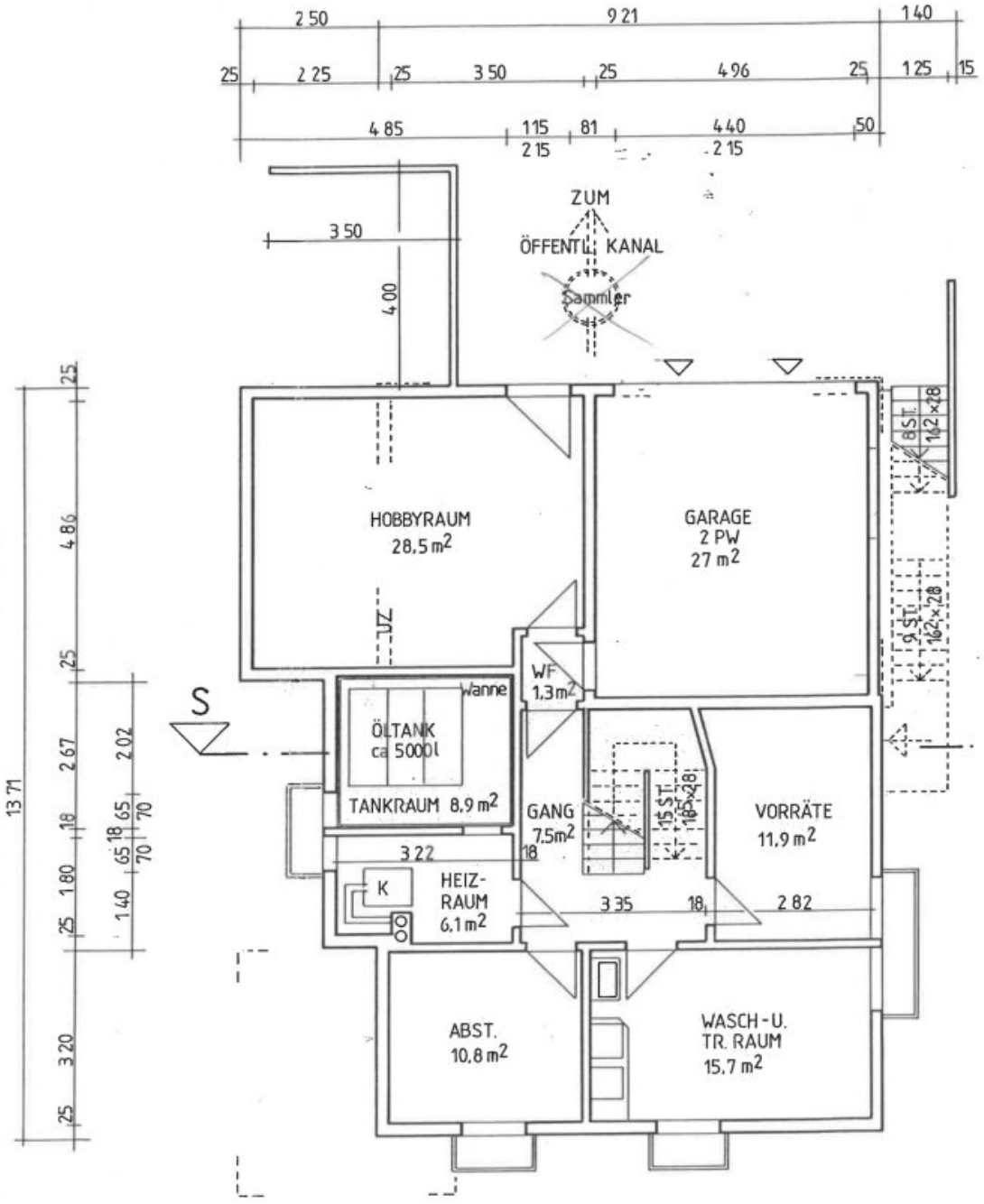





HEAD
COLT

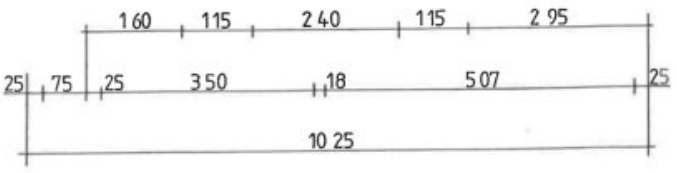


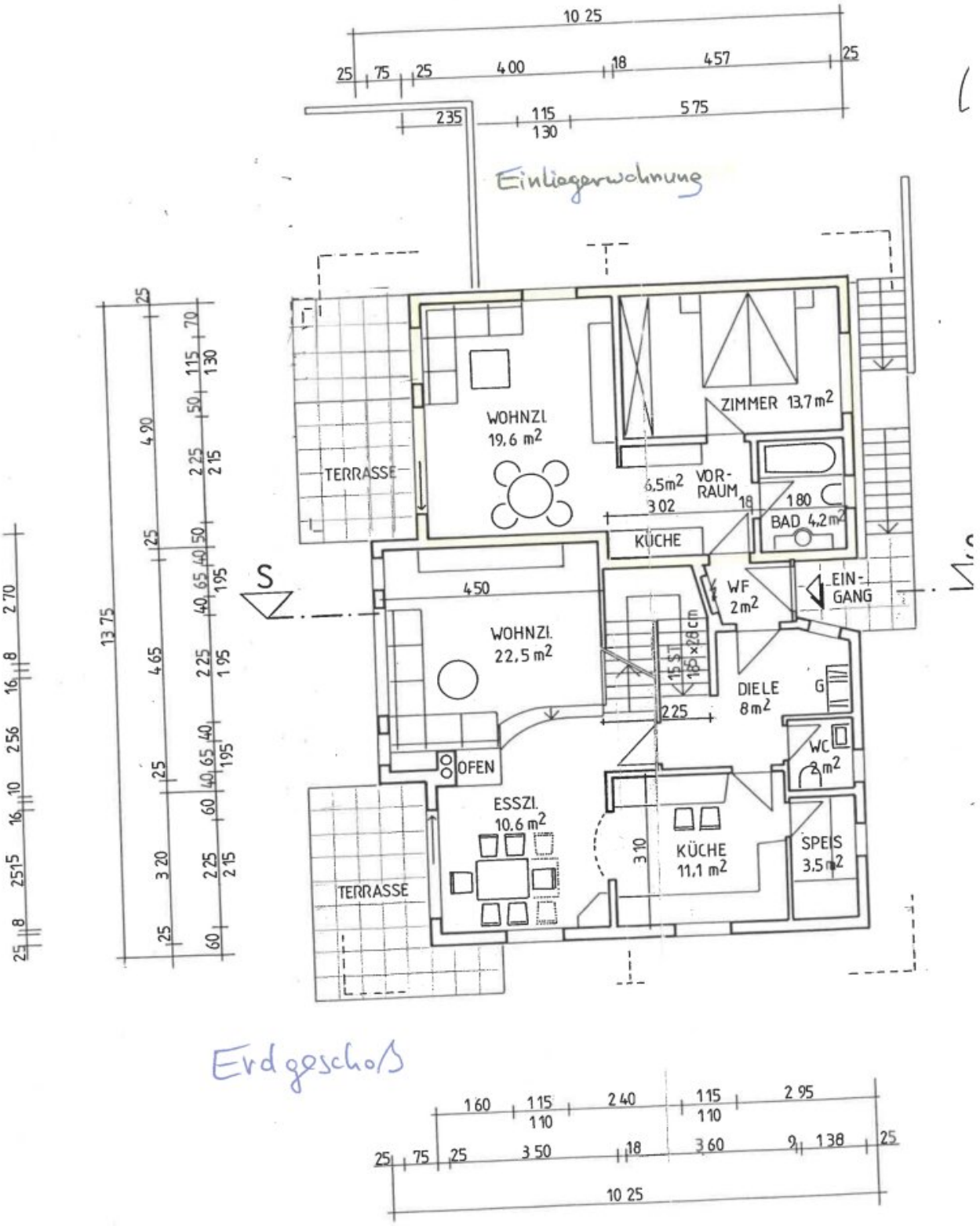


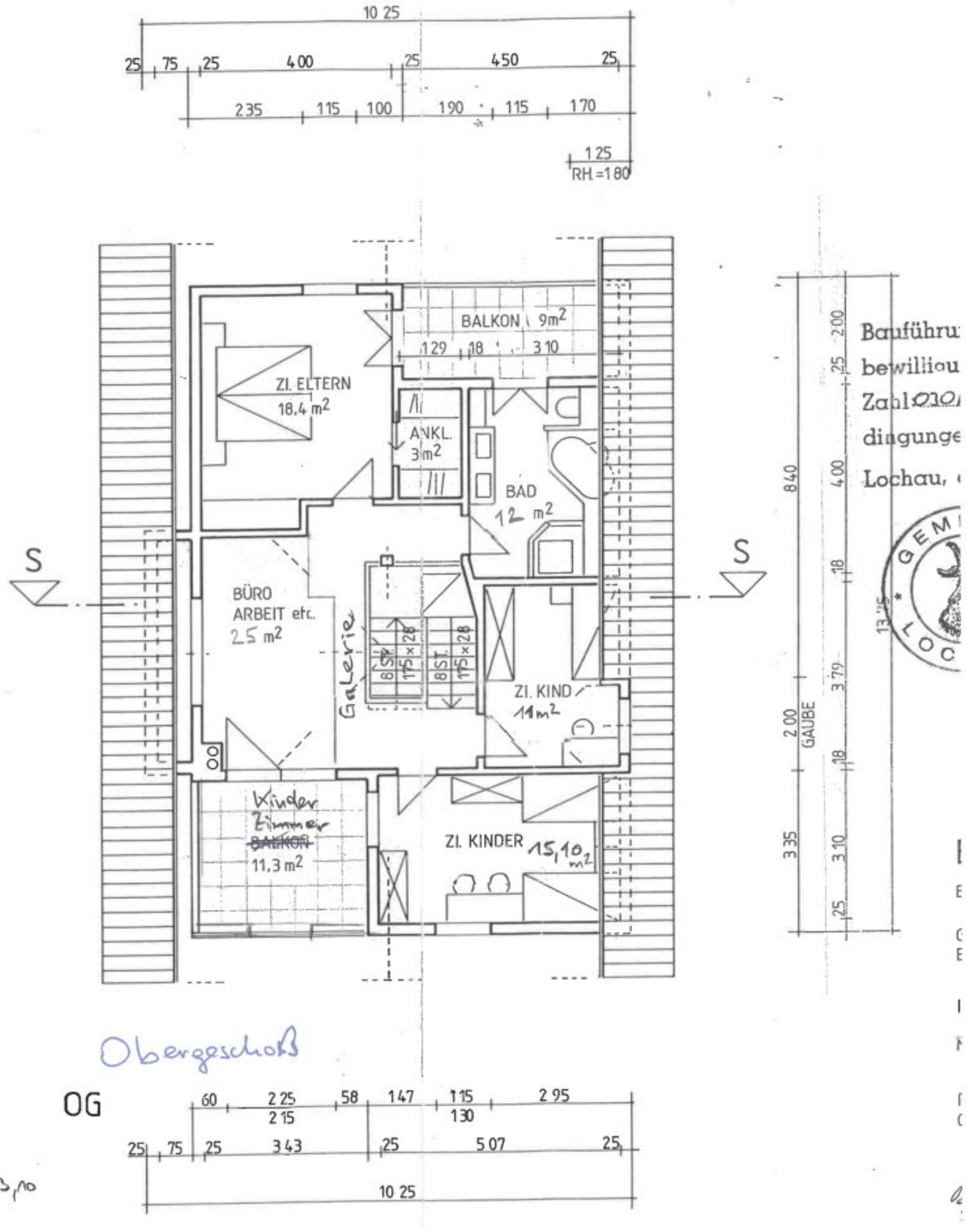

2 50
9 21
1 40
25
2 25
25
3 50
25
4 96
25
1 25
15
4 85
1 15
2 15
81
4 40
2 15
50
ZUM
ÖFFENTL. KANAL
Sammler
3 50
4 00
HOBBYRAUM
28,5 m²
GARAGE
2 PW
27 m²
8 ST.
16/2×28
9 ST.
16/2×28
UZ
WF
1,3 m²
Wanne
ÖLTANK
ca 5000 l
TANKRAUM 8,9 m²
GANG
7,5 m²
15 ST.
16×28
VORRÄTE
11,9 m²
3 22
18
K
HEIZ-
RAUM
6,1 m²
3 35
18
2 82
ABST.
10,8 m²
WASCH-U.
TR. RAUM
15,7 m²
S
13 71
25
4 86
25
2 67
2 02
18
65
70
1 80
1 40
3 20
25

Keller

KG


1 60
1 15
2 40
1 15
2 95
25
75
25
3 50
18
5 07
25
10 25


Einliegerwohnung
WOHNZI. 19,6 m²
ZIMMER 13,7 m²
TERRASSE
6,5m² VOR-RAUM
BAD 4,2m²
KÜCHE
EIN-GANG
WF 2m²
WOHNZI. 22,5 m²
DIELE 8m²
OFEN
ESSZI. 10,6 m²
KÜCHE 11,1 m²
SPEIS 3,5m²
WC 2m²
TERRASSE
S
10 25
25 75 25 400 18 457 25
235 115 130 575
13 75
4 90
4 65
3 20
2 70
2 56
2 51 5
Erdgeschoß
1 60 1 15 1 10 2 40 1 15 1 10 2 95
25 75 25 3 50 18 3 60 9 1 38 25
10 25




Obergeschoß

13,10

Bauführu
bewilligu
Zahl 020
dingunge
Lochau,

# Objektbeschreibung

Wir bieten in einer der begehrtesten Lagen Vorarlbergs, in unmittelbarer Bodenseenähe, ein Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung der Sonderklasse an. Das Haus wurde 1991 erbaut, verfügt über rund 170 m² Nutzfläche sowie über ein Grundstück mit ca. 850 m² und überzeugt durch ein Highlight nach dem anderen.

**Absolute Toplage!**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Vorarlbergs – dem (Ober)haggen in Lochau. Besticht durch die unmittelbare Nähe zum Bodensee und der Berglandschaft. Die deutsche Grenze ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bequem über die nahegelegene Autobahn erreichbar. Der Weitblick des Hauses reicht bis zur Insel Mainau und über den wunderschönen Bodensee. Auch die Vorarlberger Landeshauptstadt Bregenz ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch das bekannte Dreiländereck liegt zudem auch die Schweiz in unmittelbarer Nähe. Ebenso profitiert man von zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Baden im Sommer über nahegelegene Skigebiete bis hin zu den vielseitigen Attraktionen Vorarlbergs, die eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität bieten.

**Durchdachter Grundriss – viel Wohnfläche – großer Garten – Komplettunterkellerung – Einliegerwohnung!**

Zum Haus gehört eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung, die vielseitig genutzt werden kann – etwa als erste eigene Räumlichkeit für Kinder, als direkt angrenzendes Renditeobjekt, für eine Pflegekraft im Alter oder – wie von den aktuellen Eigentümern gehandhabt – als Ferienwohnung für Besucher.

Insgesamt bietet das Haus über 170 m² Nutzfläche. Ein Balkon wurde als zusätzliches Kinderzimmer umgebaut, und die Galerie im Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, wodurch sich die Nutzfläche weiter vergrößert. Die Grundrisse sind äußerst durchdacht und verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Über sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für verschiedenste Wohnideen.

Neben einem schönen Balkon verfügt das Haus über einen großzügigen Garten – ideal für lange Sommerabende in der herrlichen Bergregion.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch praktische Nutzungsmöglichkeiten, etwa für einen Hauswirtschaftsraum oder Hobbyraum.

**Garagenplätze**

Für Ihre Fahrzeuge ist ebenfalls bestens gesorgt: Eine Garage mit zwei Einstellplätzen sowie vier Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

**Moderne Luftwärmepumpe**

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ölheizung wurde erst vor einem Jahr durch eine moderne Luftwärmepumpe ersetzt

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, über einen Schwedenofen zu heizen.

Zusammengefasst handelt es sich um eine einmalige Gelegenheit, in einer der attraktivsten Gegenden Vorarlbergs ein wunderschönes Einfamilienhaus zu erwerben – ein Haus, das nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch praktisch überzeugt.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause am Bodensee wartet auf Sie!

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 <1.500m
Apotheke <1.750m
Krankenhaus <2.250m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <2.500m
Universität <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap