Moderner Bungalow in Ruhelage – Wohnen auf einer Ebene in Batschuns



Objektnummer: 5360/2221

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 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	43,49 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * 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



















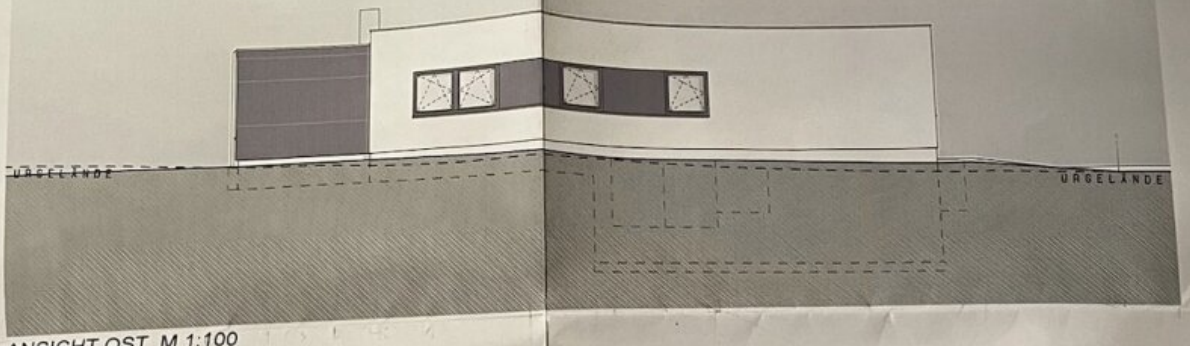




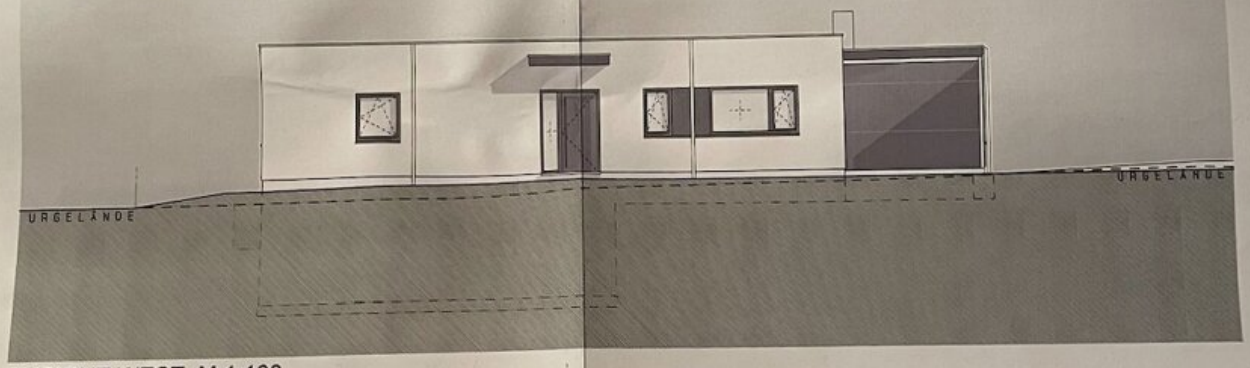

KI-bearbeitet



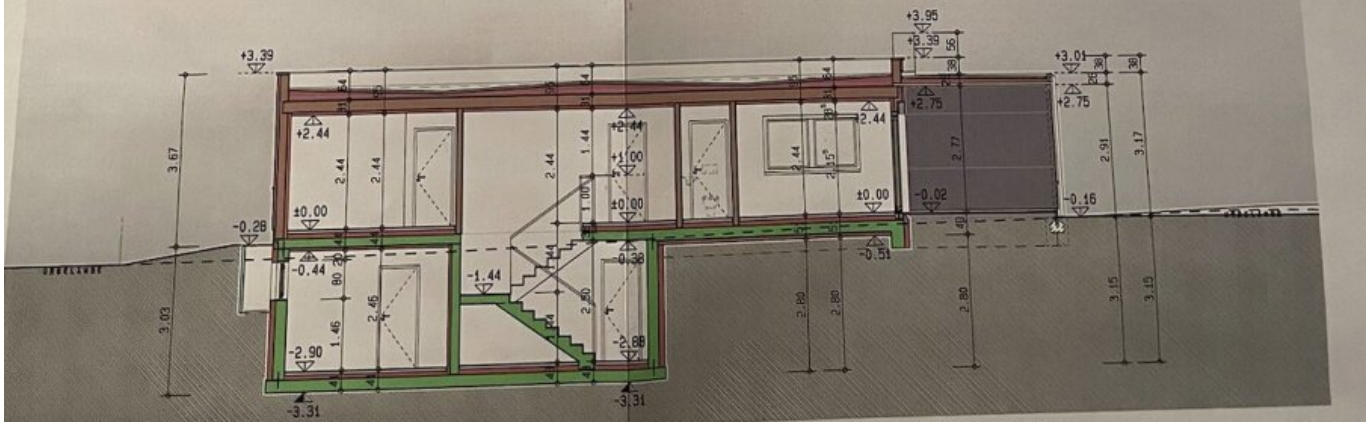
ELTERN
F=14.27m²
KIND
F=11.01m²
BAD
F=8.45m²
GANG
F=9.13m²
KIND
F=10.90m²
DIELE
F=41.66m²
WC
F=2.66m²
ESSEN/KOCHEN
F=26.61m²
WOHNEN
F=13.59m²
TERRASSE
F=9.89m²
ABLAUF-DN
SIKER-SCHACHT DN 1000 NEU
A-A
B-B
N

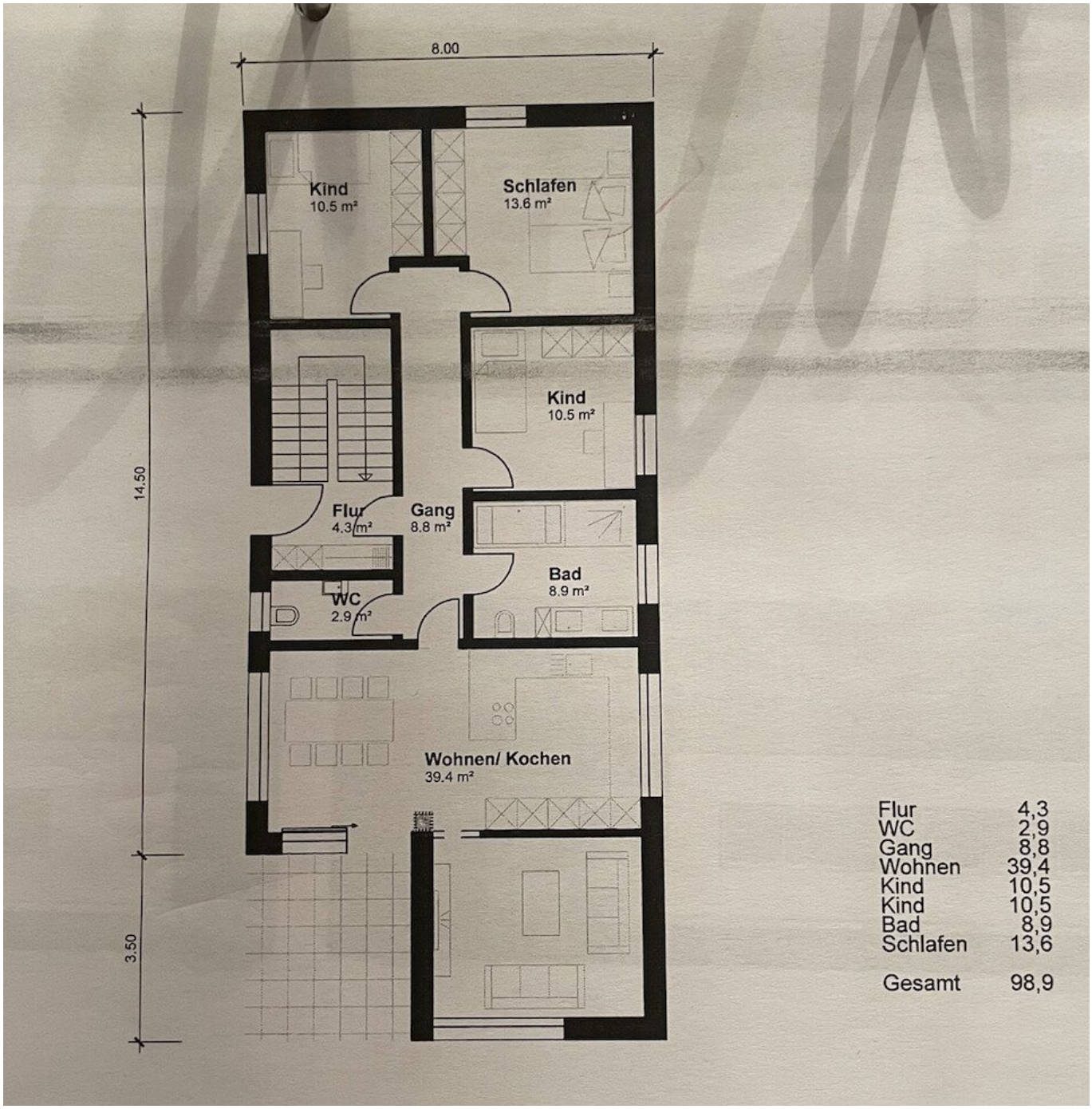


ANSICHT OST M 1:100



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