



EXKLUSIVES ARCHITEKTENHAUS IN BREGENZ





EXKLUSIVES WOHNEN



Das Haus befindet sich in Bregenz (Rieden) mit Fußnähe zum Bodensee, zur Innenstadt und Pfänderbahn. Perfekt für komfortables, altersgerechtes Wohnen in bester Lage.





EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE





Im ersten Obergeschoss befindet sich ein großer beheizter Indoor-Pool, Whirlpool und eine Sauna.















Attraktive Restaurants wie das Bellucci Bregenz direkt in der Innenstadt.
www.bellucci-bregenz.at



Zahlreiche Skigebiete befinden sich direkt vor der Haustüre.



EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE









EXKLUSIVES WOHNEN AM BODENSEE

























LAGEPLAN



Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre

Bodensee 10 Minuten zu Fuß entfernt

Pfänderbahn 15 Minuten zu Fuß entfernt

Autobahnauffahrt in 2 Minuten erreichbar



EXPOSE

Das Haus befindet sich in Bregenz (Rieden) mit Fußnähe zum Bodensee, zur Innenstadt und Pfänderbahn. Perfekt für komfortables, familiäres Wohnen in ruhiger Lage.

FAKTEN IM ÜBERBLICK

- Adresse: Landstraße 12b, 6900 Bregenz (Rieden)
- Grundstücksfläche: 1.027 Quadratmeter
- Wohnnutzfläche: ca. 500 Quadratmeter, davon 285 Quadratmeter Wohnfläche
 - 2 Terrassen: jeweils ca. 20 Quadratmeter
 - Gartenfläche ca. 220 Quadratmeter
- Gesamtkaufpreis: 1.398.000,00€
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Kaufvertragserrichtungskosten: 1% zzgl. gesetzlicher MwSt.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Das einzigartige Architektenhaus wurde im Jahr 1999 nach besten ökologischen Gesichtspunkten und seiner Zeit voraus, geplant und erbaut. Es vereint innovative Technologie, zeitlose Eleganz und Entspannung auf höchstem Niveau. Mit einer eigenen Wellnessoase und einer herausragenden Technikausstattung ist dieses Anwesen ein wahres Juwel.

Das Architektenhaus ist über eine Privatstraße erreichbar und durch ein Eingangstor mit Kameraüberwachung gesichert. Das Anwesen beeindruckt bereits bei der Ankunft mit einem großzügigen Vorplatz, der ausreichend Stellplätze bietet und den Zugang zur Doppelgarage ermöglicht. Zusätzlich befindet sich links vom Gebäude ein überdachter Bootstellplatz, dieser kann ebenso als Carportstellplatz genutzt werden.

Neben dem Haupteingangsbereich gelangen Sie über die Doppelgarage oder durch einen Seiteneingang in das Gebäude. Im Untergeschoss erwartet Sie ein einladender Empfangsbereich mit ausreichend Staumöglichkeiten. Neben einer großzügigen Gästetoilette mit Umkleide sind ein Technikraum, ein Trocken- und Waschraum mit Zugang zu einer ebenerdigen Außenterrasse und in den Garten, ein Lagerkeller sowie ein Gartengeräteraum vorhanden.

Das Erdgeschoss präsentiert sich als Herzstück des Hauses. Ein weitläufiges Wohnzimmer mit verglastem Tunnel-Kaminofen und mit Blick auf den Wellnessbereich und direktem Zugang zu einer weiteren überdachten Außenterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die gut ausgestattete Wohnküche bietet Zugang zu einem einzigartigen, lichtdurchfluteten Wintergarten mit hohen Decken – eine wahrhafte Wohlfühloase. Vom Wintergarten aus gelangen Sie auf eine zweite Außenterrasse, die nach Süden ausgerichtet ist.

Der Höhepunkt des Erdgeschosses ist zweifellos der umfassende Wellnessbereich. Ein Innenpool mit Gegenstromanlage, ein Whirlpool, eine Klafs Holzsauna plus Softdampfbad und Infrarotlampe bieten alle Annehmlichkeiten für Ihr Wohlbefinden. Darüber hinaus ist eine separate Toilette sowie ein direkter Zugang zur überdachten Außenterrasse im Wellnessbereich vorhanden, dies schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Badezimmer mit Tageslicht und Doppelwaschbecken, Toilette und Dusche, in einem Badezimmer ist zusätzlich eine großzügige Eckbadewanne vorhanden. Ein offenes Büro sowie zwei großzügige Schlafzimmer mit Galerieblick auf den Wintergarten und den Wellnessbereich vervollständigen das Obergeschoss. Das Hauptschlafzimmer bietet einen Zugang zu einer weiteren überdachten Außenterrasse, die nach Osten ausgerichtet ist. Zusammengefasst runden die lichtdurchfluteten und harmonisch gestalteten Räumlichkeiten mit hohen Decken und hochwertig verwendeten Materialien die Liegenschaft ab.

Der Garten hat eine optimale Größe und der Rasen wird von einem Rasenroboter gemäht, vier überdachte Außenterrassen ermöglichen vielseitige Ausgangsmöglichkeiten im Freien. Durch die ausgezeichnete Technikausstattung sind die monatlichen Betriebskosten entsprechend gering.

Dieses Architektenhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lifestyle-Erlebnis und Ort des Wohlbefindens, das ultimativen Komfort vereint!

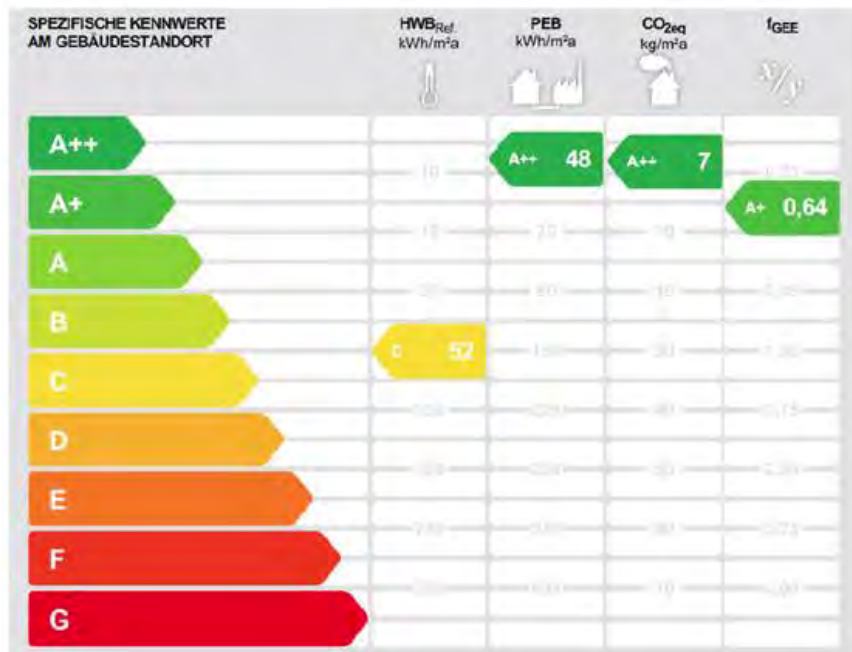


OBJEKT BESCHREIBUNG

Einzigartige Technikausstattung:

- Warmwasser-Solaranlage für Brauchwasser, Schwimmbad und Heizungsunterstützung
- 2 Photovoltaik-Anlagen: 2 Zählpunkte mit 16 kWh und 8 kWh mit 2 Life-Speicher zu je 12 kWh pro Anlage
- Grundwasserwärmepumpe: 15 kWh für den Restwärmebedarf (Firma Weider)
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung mit Grundwasser
- Be- und Entlüftungsanlage mit W.rmerückgewinnung (Wärmetauscher)
- Verglaster Tunnel-Kaminofen für Wohnzimmer und Schwimmbad mit Warmwasserregister in den Puffer (Firma Ruegg / CH)
- Hauswasserwerk (Regenwasser) für Klospülung, SB- und WP-Nachspeisung, Gartenbewässerung etc. mit unterirdischem 7 m³ - Monolit-Regenwassersammler
- Hallenbad mit Schwimmbecken (5m x 3m) inkl. Gegenstromanlage, Whirlpool (dm 2m), Klafs Sauna (2m x 2,20m) plus Softdampfbad und Infrarot
- Bussystem - Anlagensteuerung (EIB / KNX)
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder, 5 Kameras im Haus, 6 Kameras außen inkl. Tür- und Toröffnungsanlage mit Handy-Apps
- Zentral-Staubsauger (Firma Globaltek)
- Maschinenpark wie Rasenroboter, Aufsitzmäher, Schneefräse etc.

ENERGIEAUSWEIS



Energieausweis

Endenergiebedarf HWB

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE

Gebäudebaujahr lt. EAW

Letzte Veränderung lt. EAW

Heizung

Bedarfsausweis

52 kWh/m² (C)

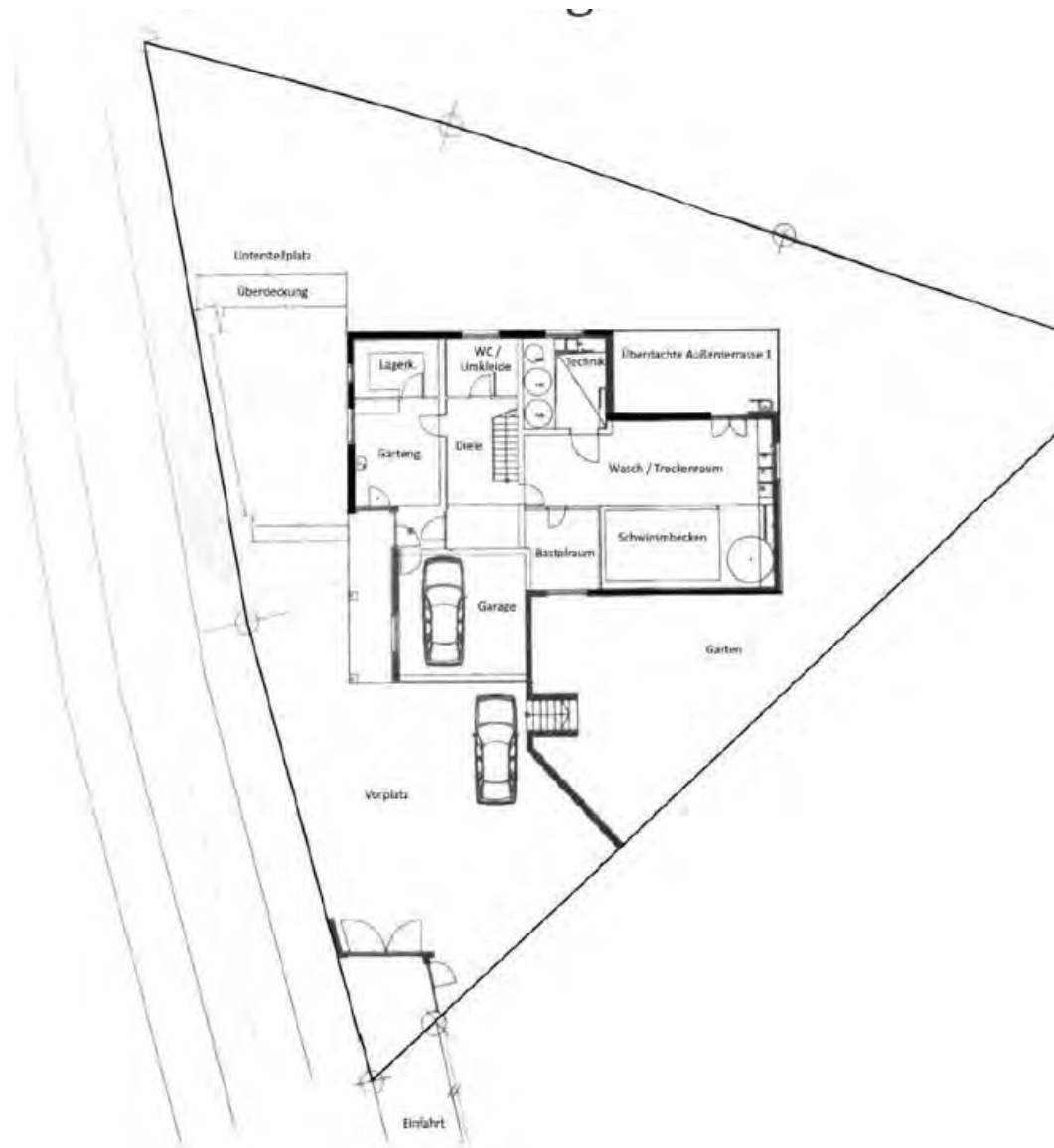
0,64 (A+)

1995

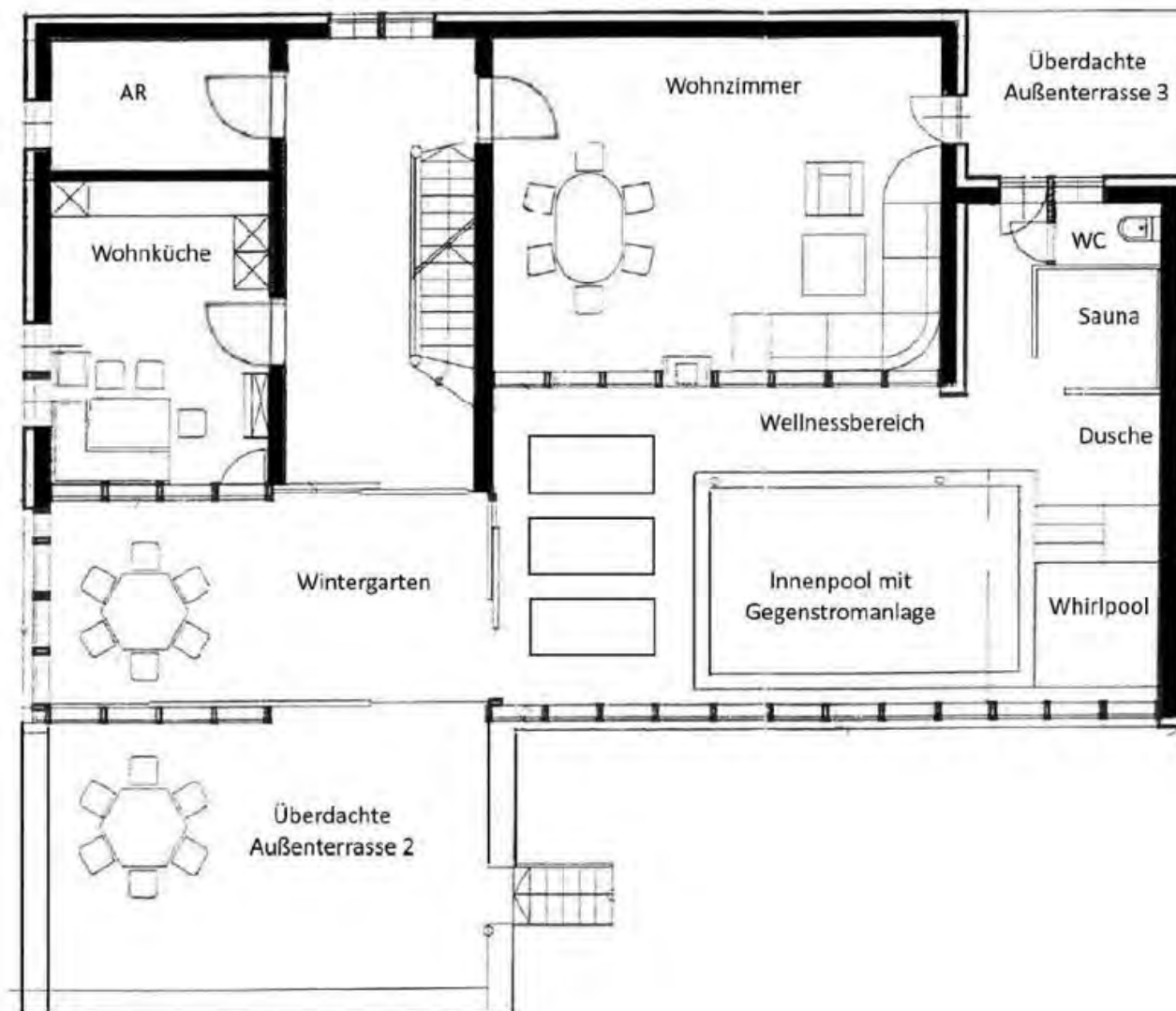
2024

Thermische Solar
Photovoltaik
Wärmepumpe

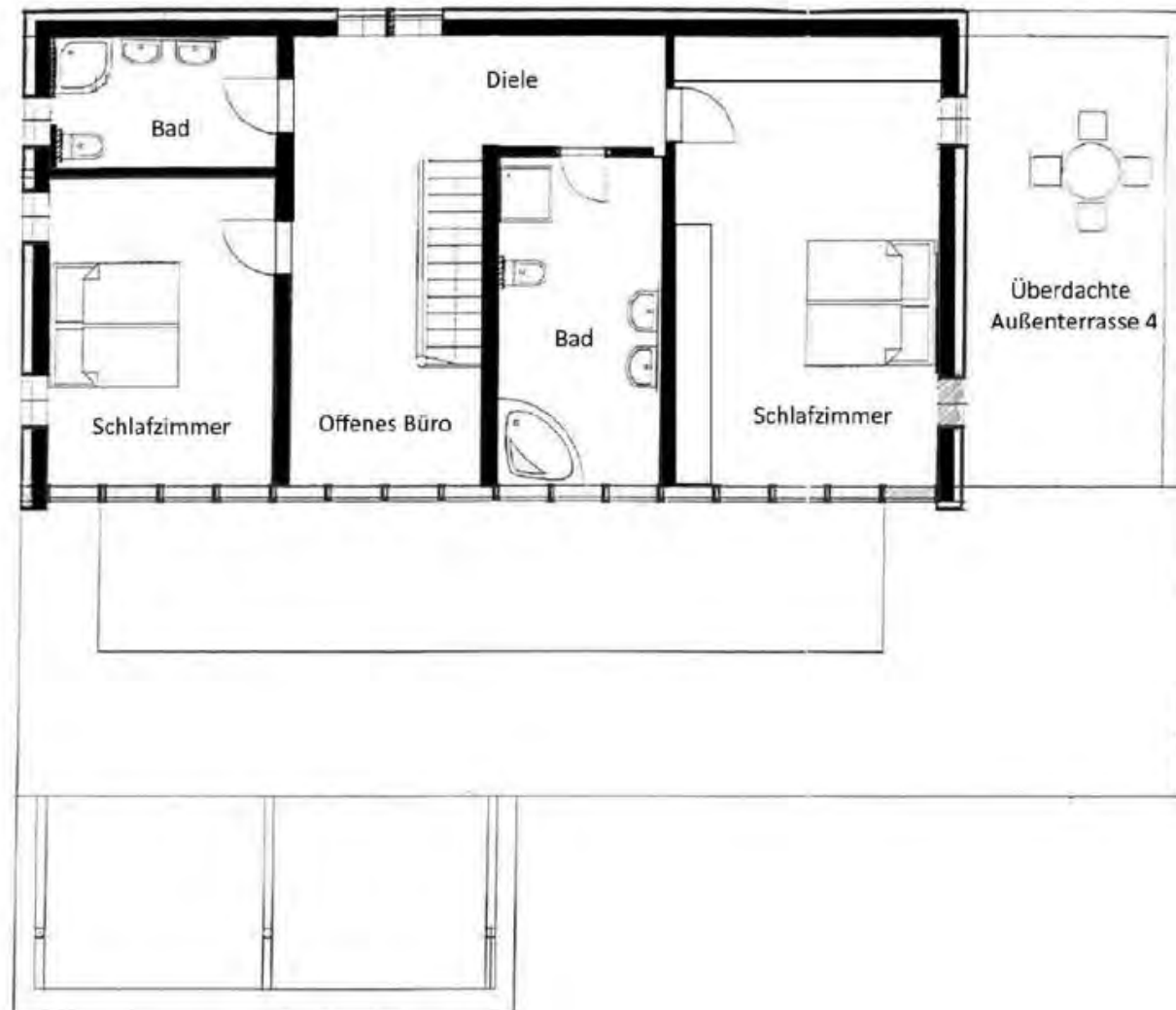
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS





KONTAKTDATEN

MD-IMMOBILIEN GMBH
MICHAEL MIRKO DUMITRASKOVIC
JOSEF-HUTER-STRASSE 1
A-6900 BREGENZ
+43 5574 90444
OFFICE@MD-IMMOBILIEN.AT