



Familienfreundliche 4-Zimmer-Gartenwohnung

Objekt: 1608 • Platz 341a • 6952 Hittisau



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1608
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top 4
Wohnfläche	96,89 m ²
Kellerfläche	4,73 m ²
Gartenfläche	132,13 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	21,11 m ²
Anzahl Terrassen	2
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Fernwärme
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	2017
Zustand	Gepflegt
HWB	31 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	436,76€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	560.000,00€ exkl. Tiefgaragenplatz

Einmalkosten / Nebenkosten

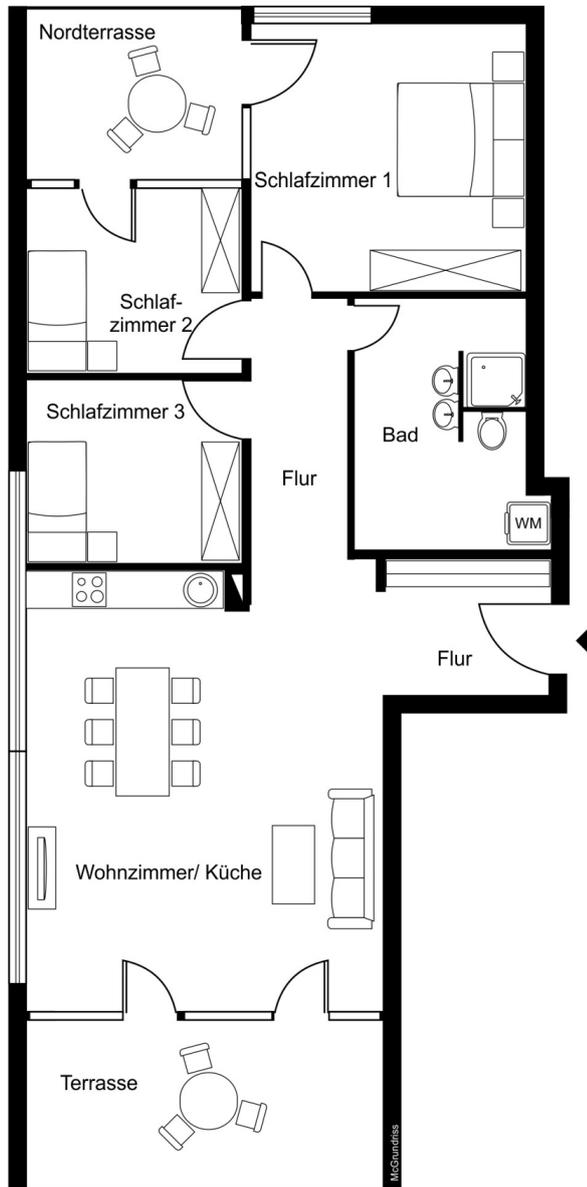
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Lage in Hittisau vereint traditionelles Dorfleben mit naturnaher Ruhe und gleichzeitig einer guten Infrastruktur. Die Gemeinde im östlichen Bregenzerwald überzeugt mit einer hohen Lebensqualität, eingebettet in eine beeindruckende Landschaft aus Wäldern, sanften Hügeln und klarer Bergluft – ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach entspanntes Erholen in der Natur. Hittisau selbst verfügt über eine lebendige Dorfgemeinschaft mit kulturellen Angeboten, wie dem Frauenmuseum, das als einzigartiges Kulturzentrum weit über die Region hinaus bekannt ist Bodensee Vorarlberg Tourismus.

Gleichzeitig sind Nahversorgung, Gastronomie und regionale Einrichtungen fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, einen großzügigen Außenbereich und die attraktive Lage in einer aufstrebenden, naturnahen Gemeinde - perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Qualität, Lebensfreude und Wertbeständigkeit suchen.

Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer durchdachten, modernen Raumaufteilung und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Die weitläufige Wohnfläche schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Licht und Qualität legen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone sowie zum außergewöhnlich großen Privatgarten. Der Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Stunden im Grünen bis hin zu geselligen Zusammenkünften – und stellt ein seltenes Highlight dar, das ein besonderes Maß an Lebensqualität garantiert.

Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer verfügen über Zugang zum zweiten Balkon und schaffen zusätzliche Rückzugsorte mit Ausblick ins Freie. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie funktionale Nebenräume ergänzen das hochwertige Wohnkonzept harmonisch.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot inkludiert und sorgt für komfortables sowie sicheres Parken.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe und eignet sich ideal für Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und die besondere Lebensqualität des Bregenzerwaldes zu schätzen wissen.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Schlafzimmer_3



Schlafzimmer_3



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_1



Terrasse



Terrasse



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Terrasse



Garten



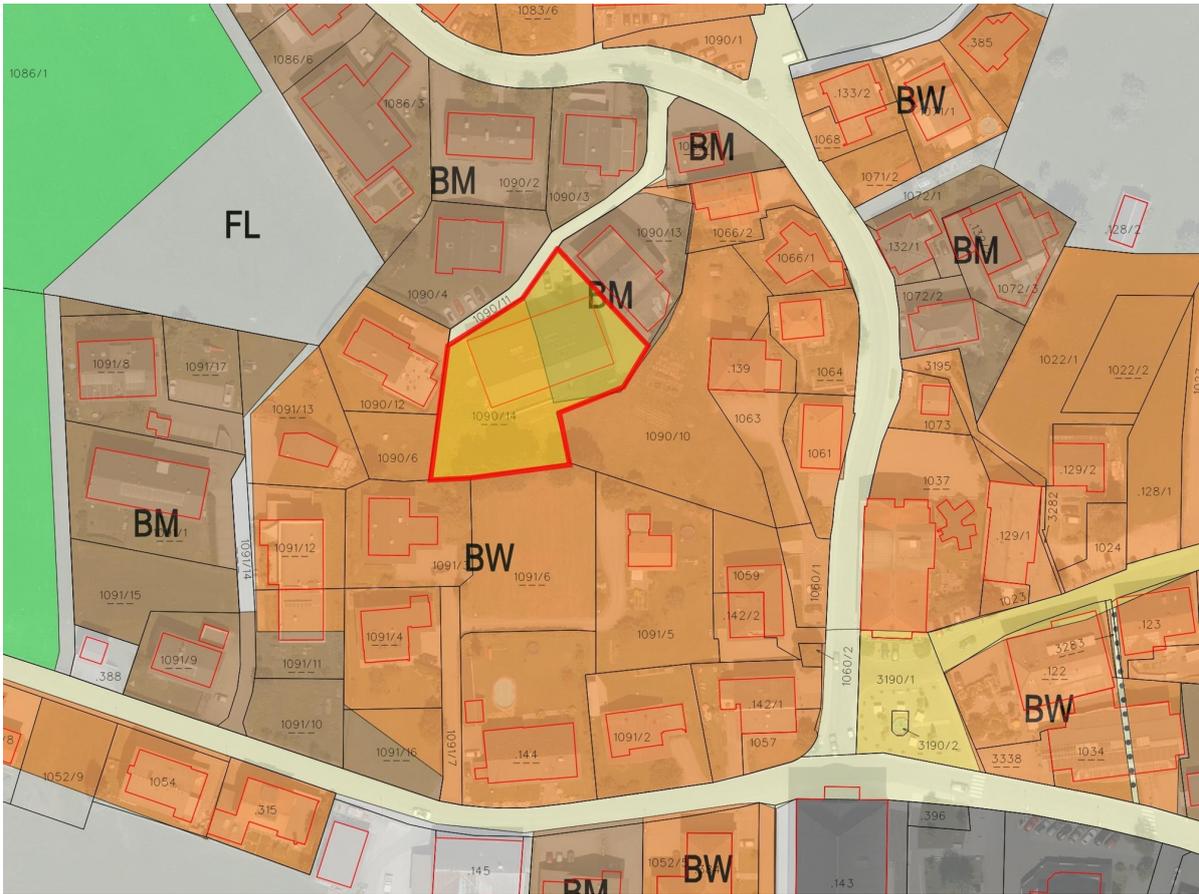
Hausansicht



Hausansicht

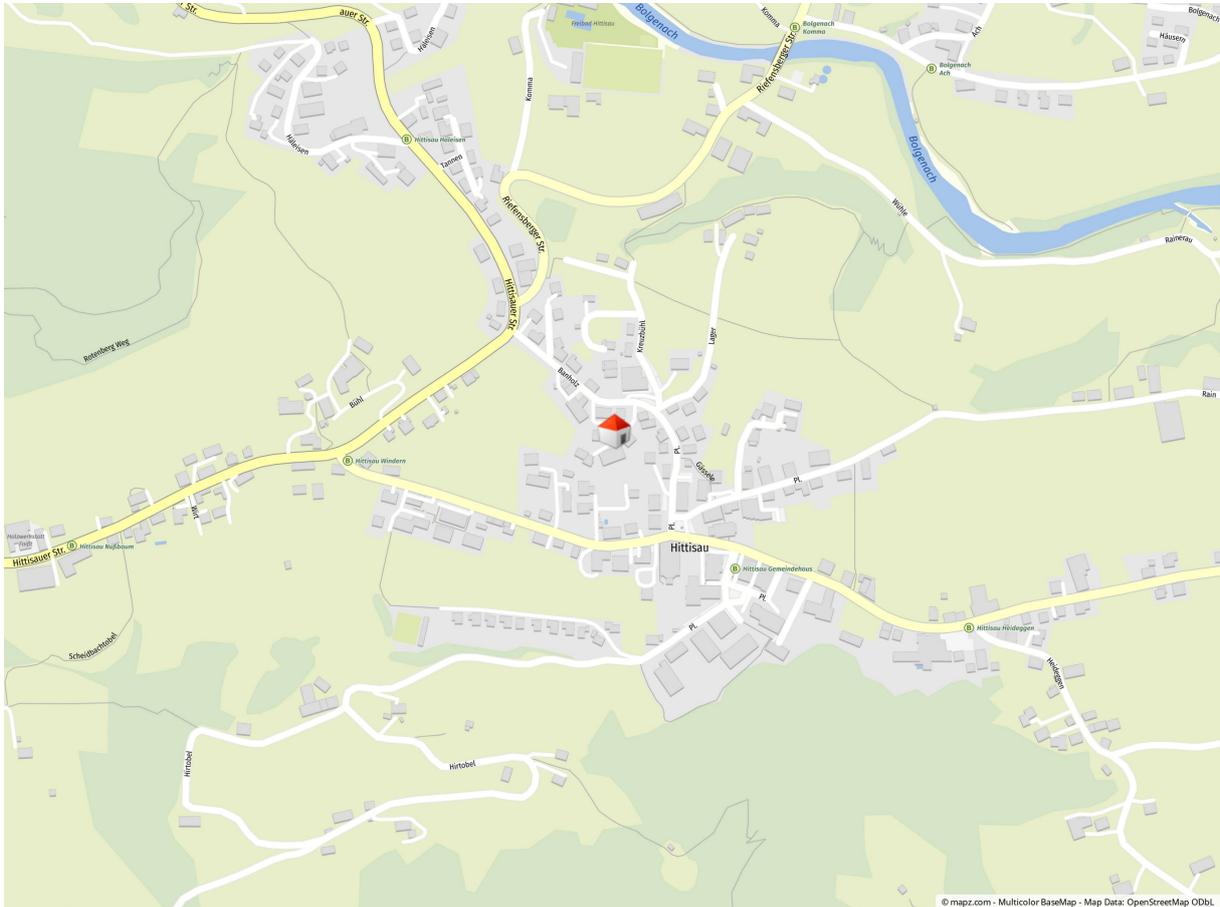


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolger Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km) 0,5 km

Dist. Volksschule (km) 0,5 km

Dist. Mittelschule (km) 0,5 km

Dist. Autobahn (km) 16,38 km

Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) 0,1 km

Dist. Bahnhof (km) 9,71 km

Dist. Bus(km) 0,45 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.