



**Wunderschönes Einfamilienhaus mit
großem Garten inkl. eigenem Pool**

Kuhn 101 | 6934 Sulzberg









ENGEL OHNE FLÜGEL
NENNT MAN MAMA





GENIEBE
LEBEN





Wunderschönes Einfamilienhaus mit großem Garten inkl. eigenem Pool

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Thal bei Sulzberg bietet mit rund 200m² Wohnfläche auf einem knapp 1.000m² großen Grundstück ausreichend Platz für alle Lebenslagen.

Das Haus, ursprünglich im Jahr 1981 erbaut, wurde vor einigen Jahren umfassend renoviert. Das Erdgeschoss wurde komplett erneuert und das 1. Obergeschoss ausgebaut, so dass nun praktisch 2 vollständige Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine neue, einladende Küche mit Essplatz und großer Fensterfront, ein helles Wohnzimmer, eine geräumige Terrasse, ein neu saniertes Badezimmer, ein WC und 2 Schlafzimmer. Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer, einen großzügigen Koch-Wohn-Essbereich, ein eigenes Badezimmer mit WC und 2 schöne Balkone, auf denen Sie die Abendsonne genießen können.

Das Haus verfügt über 2 Garagen für 3 Autos, zusätzliche Carport- und Freiplätze sowie einen liebevoll gestalteten Garten mit eigenem Pool. Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet einen Grillplatz, Sitzmöglichkeiten und eine Liegefläche direkt am Pool, ideal für die ganze Familie.

Weitere Highlights sind ein eigener Musikproberaum, eine große Werkstatt, eine Fernwärmeheizung über das umweltfreundliche Biomasseheizwerk, hochwertige Fenster, Jalousien und vieles mehr, die dieses Haus zu einem wahren Traum machen.

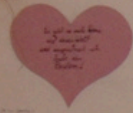
Lage:

Nur wenige Kilometer von Bregenz in Richtung Bregenzerwald liegt Thal auf ca. 600 Metern Seehöhe.

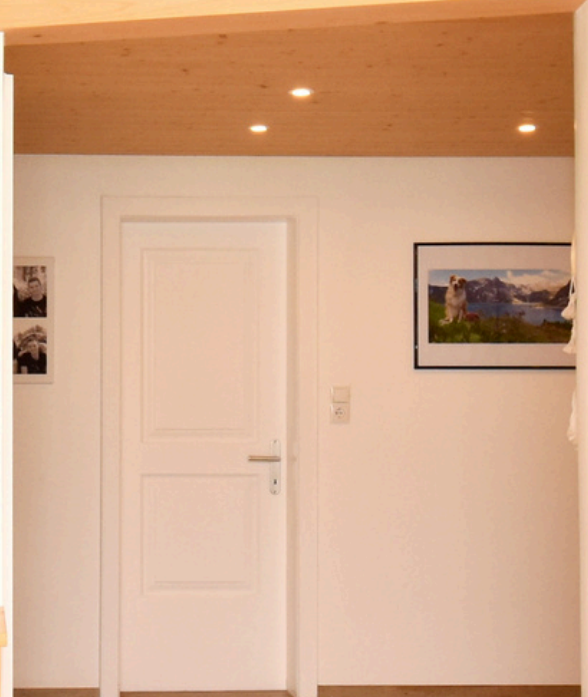
Das an der Rotach gelegene Dorf grenzt im Westen und Norden an Deutschland an. Mit rund 400 Einwohnern (Stand 2019) gehört die Fraktion zum Gemeindegebiet Sulzberg im Bezirk Bregenz.

Seit 1881 hat Thal eine eigene Pfarrei und weist für seine Größe (ca. 4 km²) einige Besonderheiten auf. Dazu zählen zwei Gasthäuser, ein moderner Veranstaltungssaal, eine Volksschule und ein Kindergarten, ein eigener Lebensmittelnahversorger, eine Zweigstelle der Raiffeisenbank, eine eigene Feuerwehr sowie ein reges Vereins- und Kulturleben.





















SILBERSTERN

v3
acoustic band
www.facebook.com/v3-acoustic-band

stern











Grundrissplan der Immobilie

Detaillierte Kennzahlen

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektnummer	1435
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Straße u. Nr.	Kuhn 101
PLZ und Ort	6934 Sulzberg
Wohnfläche	ca. 200 m2 (inkl. ausgebautem OG)
Grundstücksgröße	991,00 m2
Anzahl Zimmer	7
Garten	823 m2
Balkon OG_1	4,40 m2
Balkon OG_2	3,68 m2
Keller	79,83m2
Anzahl Badezimmer	2
Gästetoilette	1
Parkmöglichkeit	3 Garage 2 Carport
Heizungsart	Fernwärme Biomasse
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1981

ENERGIEINFORMATIONEN

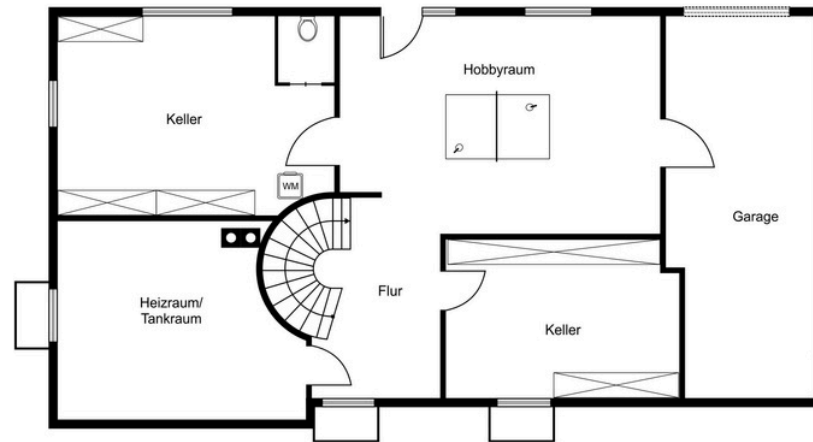
Energieausweis	HWB 130 kWh/(m2*a) Klasse E
----------------	-------------------------------

PREIS

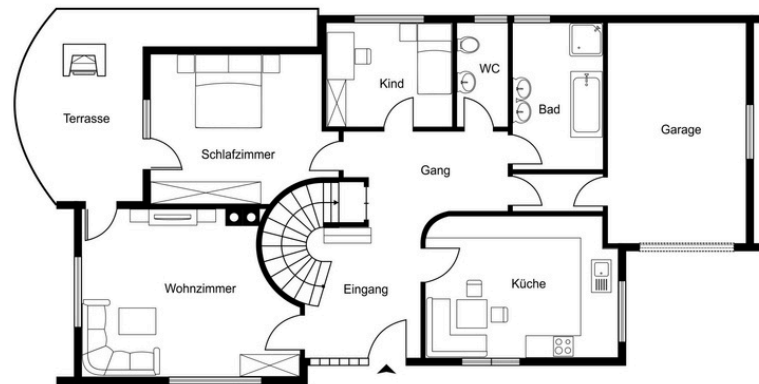
Kaufpreis	Auf Anfrage!
Betriebskosten	Nach Verbrauch

EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

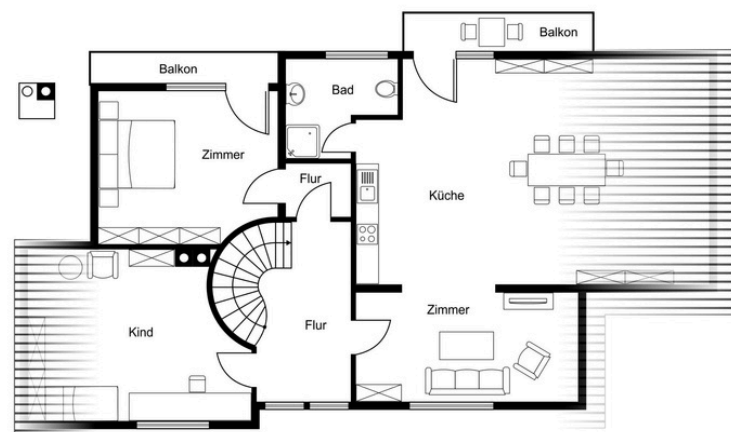
- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab



Team. PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

Alles aus einer Hand. Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Philipp Huber

M +43 664 4620 817

E p.huber@phima.at

W www.phima.at

PHIMA Immobilien GmbH

Riedergasse 47

6900 Bregenz



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.