



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

Kuhn 101 | 6934 Sulzberg









ENGEL OHNE FLÜGEL  
NENNT MAN MAMA







## Wunderschönes Einfamilienhaus mit großem Garten inkl. eigenem Pool

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Thal bei Sulzberg bietet mit rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem knapp 1.000m<sup>2</sup> 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.

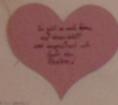
Lage:

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 km<sup>2</sup>) 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.

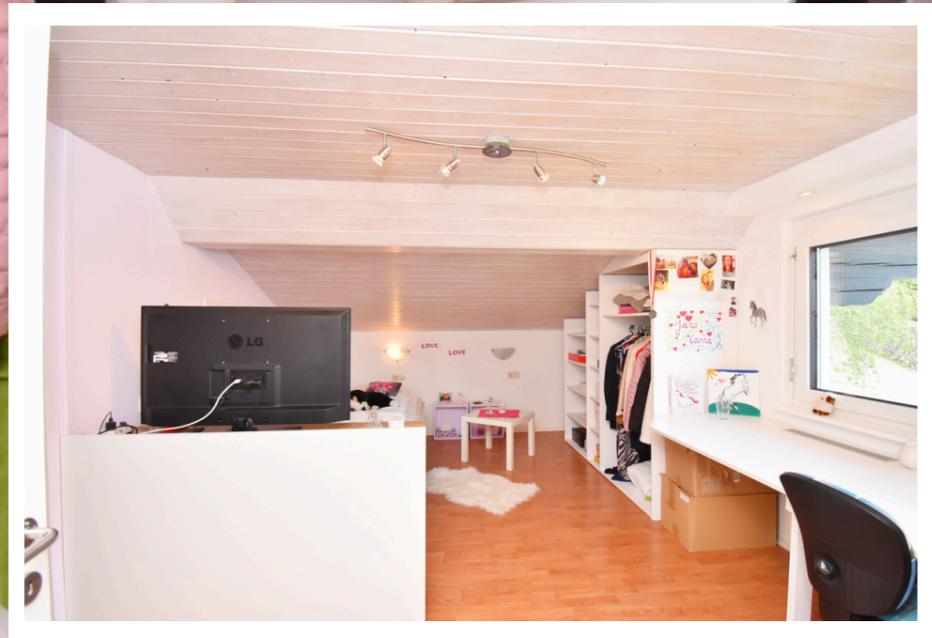


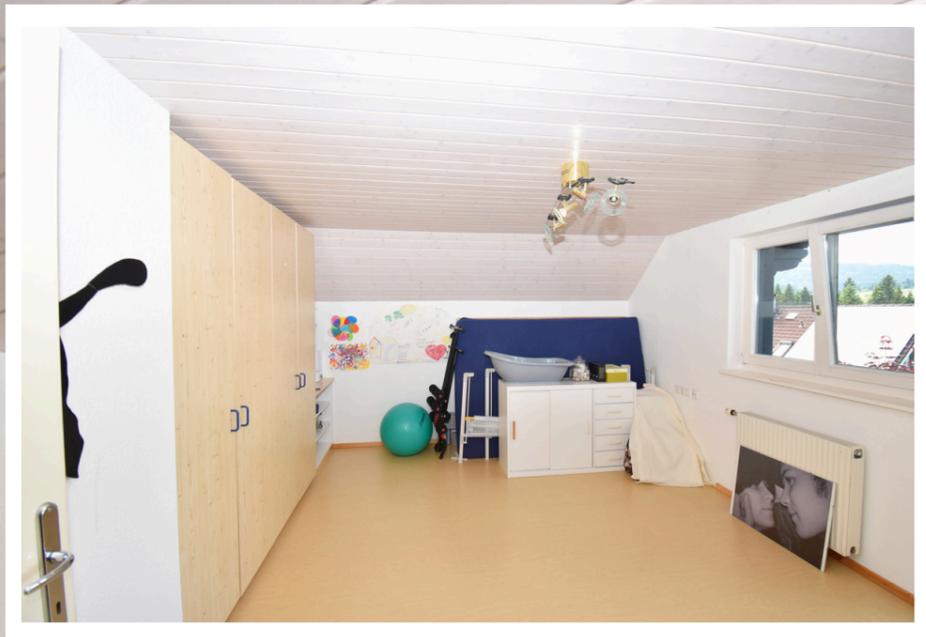














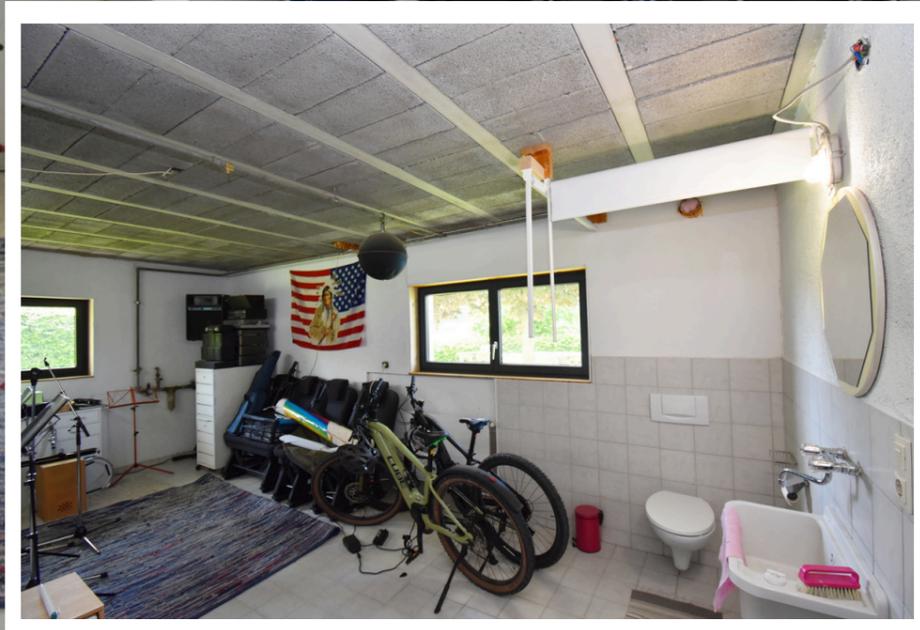




SILBERSTERN

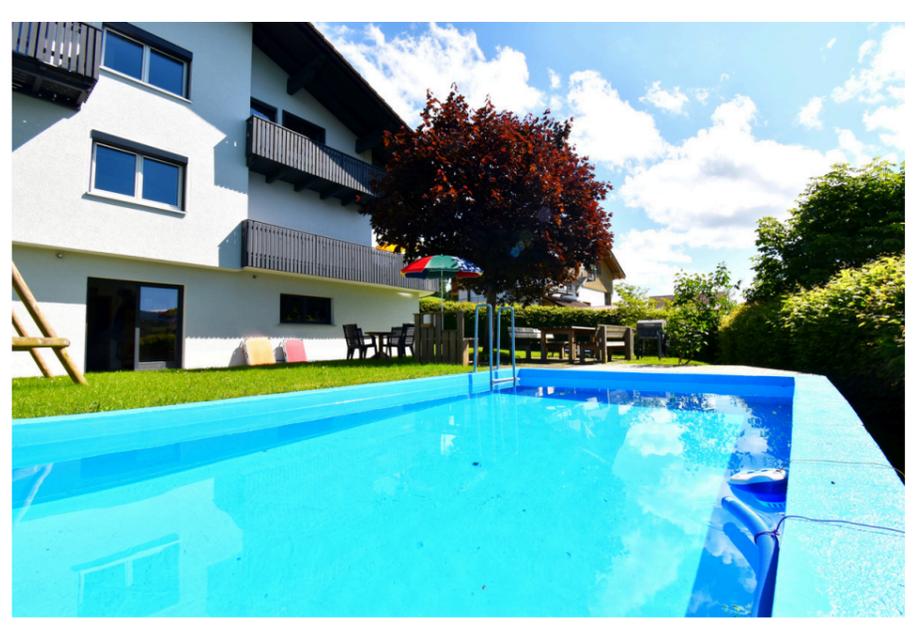
v3  
acoustic band  
www.facebook.com/v3-acoustic-band

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

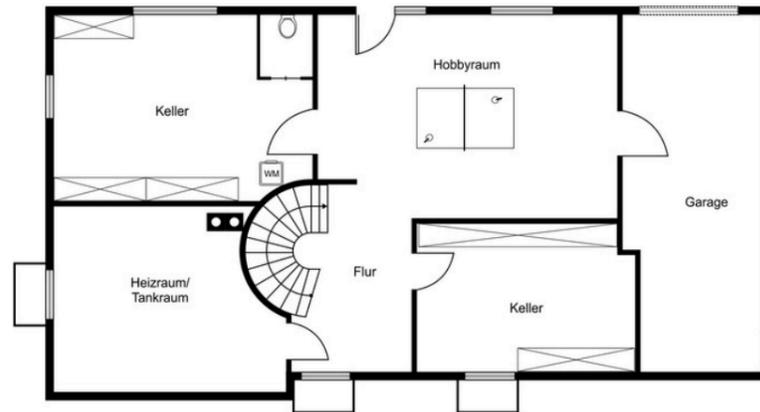
|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Energieausweis | HWB 130 kWh/(m2*a)   Klasse E |
|----------------|-------------------------------|

## PREIS

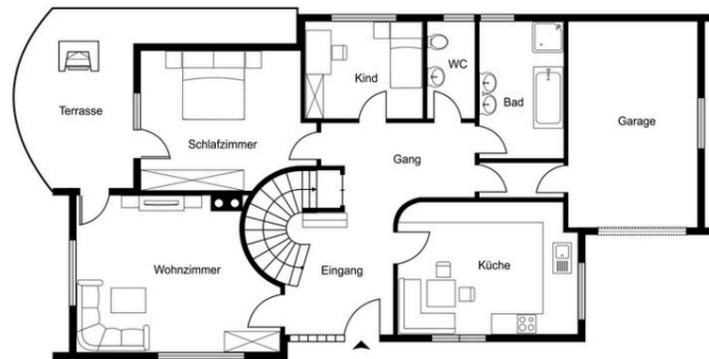
|                |                |
|----------------|----------------|
| Kaufpreis      | Auf Anfrage!   |
| Betriebskosten | Nach Verbrauch |

## EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

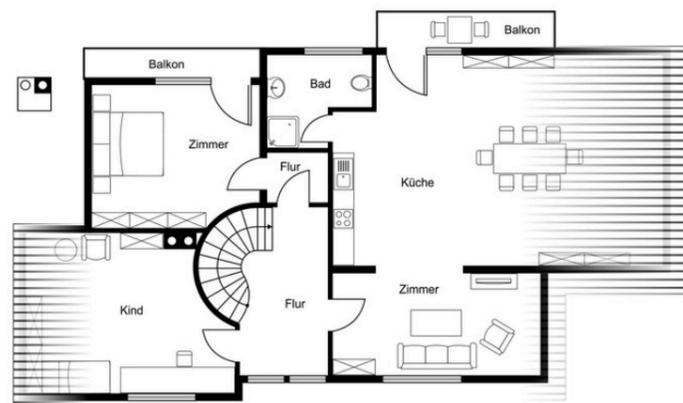
- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen



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](mailto:p.huber@phima.at)

W [www.phima.at](http://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.