

## Das kleine bisschen Luxus vom großen Ausblick!



Standort: 6911 Lochau - Objektnummer: 1629

### Lage:

sonnig, ruhig, erhöht, angebunden  
Am Ortsrand – naturnah und dennoch zentral,  
Jede Infrastruktur ist leicht und schnell erreichbar  
Hanglage mit atemberaubendem 180°-Ausblick  
Sackgasse – praktisch verkehrsfrei für Kinder, Katzen  
5 Fahrminuten zur Autobahn A14/A96

### Sonstiges:

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, sonnig gelegenes Baugrundstück mit Altbestand in einer begehrten Wohnlage über Lochau. Auf 917 m<sup>2</sup> Grundfläche besteht für anspruchsvolle Individualisten die Möglichkeit ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

## Das kleine bisschen Luxus vom großen Ausblick!

Zum Verkauf steht ein kleines, sonnig gelegenes Anwesen über Lochau, direkt neben dem Schloss Hofen. Die Ahnen wussten, warum sie genau hier schon vor Tausend Jahren bauten, denn am Fuße des Pfänder bietet sich ein berauschend schöner 180°-Aussicht über Lochau, über den Bodensee, ins Vorarlberger Rheintal und ins Allgäu.

Im Rücken ist der Pfänderhang. Ohne großen Aufstieg ist in unmittelbarer Nähe ein beinahe menschenleerer, naturbelassener Zauberwald mit mehreren Bächlein und einer geheimnisvollen Burgruine zum flanieren, spazieren, erforschen und träumen oder als natürlicher Kinderspielplatz.

Das Anwesen selbst ist ein Wohlfühlplatz, mit 917 m<sup>2</sup> Grundstück und 323 m<sup>2</sup> Altbestand, inmitten einer kleinen, netten, gepflegten und ruhigen Nachbarschaft von einigen Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus in einer Sackgasse gelegen. In dieser nahezu verkehrsfreien und sicheren Umgebung können Kinder und auch Katzen sorglos draußen spielen und die Natur genießen.

Altbestand ist ein 3-geschossiges Wohnhaus aus den 1970er-Jahren mit großer Garage, Einfahrt/Parkplatz und einem charmanten Garten.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand, substanziell jedoch erstaunlich gesund, gut nach innen und außen schallgedämmt, aus der Nachbarschaft durch geschickte Planung der großzügigen Fenster nicht einsehbar sowie kräftig und auf gutem Grund gebaut (keine Setzungsrisse, keine Hangrutschungen, kein Hangwasserdruck).

Alle Räume sind groß und hell und haben einen faszinierenden Ausblick. Eine elegante Wendeltreppe aus massivem Marmor verbindet die Etagen. Die Architektur und Konstruktion des Gebäudes eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur unaufwändigen Modernisierung oder Erweiterung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvolles Atelier mit Bad/WC und Kaffeekeüche, welches 2001 in Holzbauweise erweitert wurde.

In diesem Halbkeller-Geschoss befinden sich auch die Garage, die Waschküche (beide auch als Keller nutzbar), ein Windfang, in dem die elektrische Haustechnik ist, sowie der Heizraum für eine Ölheizung.

In der Wohnetage ist ein ausgedehnte Aussichtslounge mit offenem Kamin und Terrasse und angeschlossener Küche. Der offene Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die südwestlich ausgerichtete, große und überdachte Terrasse lädt ganzjährig zu entspannten Stunden im Freien ein. Das gesamte Arrangement bietet einen unvergleichlichen Blick über den Bodensee, das Vorarlberger Rheintal und ins Allgäu.

In dieser Etage ist auch das Master-Appartement, mit Seeblick-Schlafzimmer, kleinem Ankleideraum, Badezimmer und separatem WC, und ein Kinder-/Gästezimmer mit Waschbecken.

Im Dachgeschoss stehen zwei zusätzliche Kinder-/Gästezimmer, ebenfalls mit Waschbecken, und ein separates WC zur Verfügung – perfekt für Besucher oder als gemütlicher Rückzugsort mit beglückender Aussicht durch die Dachfenster.

Im Außenbereich findet sich eine geräumige Einfahrt und Parkplätze für 6 bis 10 Autos.

Auf der Nordseite ist ein steil abfallender großflächiger Hang, der zu Erweiterungsbauten oder zu einem Treppengarten inspiriert.

Auf der Südseite ist ein bezaubernder, gestufter heimischer Wildgarten mit Bachlauf und Teich, der viel Potential für Gestaltung oder auch für Wildwuchs hat.

Ein echtes Refugium für Ruhesuchende, Gartengenießler und Naturliebhaber.

Das Anwesen kann so, wie es ist, mit geringfügiger Sanierung nachgenutzt werden bietet jedoch auch die Möglichkeit, einen andren Wohntraum zu verwirklichen – die Gemeinde Lochau und die Nachbarn sind offen für Neues/Anderes – perfekt für Investoren oder Bauträger mit Weitblick!

Diese Immobilie spricht all jene an, die das Besondere suchen:

Einen exklusiven, sonnigen und ruhigen, jedoch durch die Nähe zu Lochau und zur Infrastruktur von Bregenz und Lindau dennoch nicht abgelegenen Standort, einen grandioses Panorama über den Bodensee, ins Rheintal und Allgäu und ein Umfeld, das Natur und traumhafte Ruhe harmonisch mit semi-urbaner Lage und Stadtnähe vereint.

Der Zauberwald am Pfänderhang, der direkt hinterm Anwesen beginnt, ist das persönliche Sehr-Nah- Erholungsgebiet und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Das Bergdorf Eichenberg und der Berg Pfänder (1064 Meter hoch), die beide noch sensationellere Aussicht über den Bodensee und viele gastronomische Highlights bieten, sind mit nur kurzen, wenig anstrengenden Wanderungen zu Fuß erreichbar oder in ein paar Minuten mit dem Auto erfahrbar.

Das Lochauer Bodenseeufer ist in wenigen Minuten für ein abkühlendes Bad, für Standup-Paddeln und Wassersport oder für einen coolen Drink im exklusiven Badehaus des Kaiser-Strand-Hotels erreichbar – ebenso die belebten und touristischen Uferpromenaden von Bregenz und Lindau.

Die Bodenseeregion bietet neben bester Lebensqualität auch beste Infrastruktur.

Bekannte Skigebiete, wie Lech am Arlberg oder Silvretta im Montafon, sowie der idyllische Bregenzerwald und das Allgäu mit schmucken, ländlichen Dörfern bieten Freizeitaktivitäten für jeden Geschmack. Exklusive Kulturveranstaltungen, wie die Bregenzer Festspiele oder die Schubertiade am Schwarzenberg, sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung.

Das Vorarlberger Rheintal ist eine der aktivsten, wirtschaftlich prosperierendsten und dichtesten semi-urbanen Regionen. Und wenn es etwas mehr Citylife sein soll, sind die Metropolen Zürich, München oder Stuttgart in gut zwei Stunden erreichbar – sogar Mailand und Frankfurt in rund vier Autostunden. Und für ein Wochenende im Süden ist man in ein paar Stunden am Comersee oder Lago Maggiore, denn – obwohl man sie nicht hört – ist die Autobahn A14/A96 nur etwa fünf Autominuten entfernt.

Dank dem ausgezeichneten Öffentlichen Verkehrsnetz in Vorarlberg und Lindau (vergleichbares findet man sonst nur in urbanen Ballungsräumen) und dichtem Radwege-Netz ist all das Beschriebene fast genauso schnell und einfach mit Fahrrad, E-Bike, Scooter und/oder mit Bus und Bahn, ja das meiste sogar zu Fuß erreichbar.

Alle Wege sind kurz:

Mehrere Ärzte und eine Apotheke sind in Lochau, Krankenhäuser in Lindau und Bregenz, Spezialkliniken in Dornbirn, Feldkirch, Innsbruck, Zürich und München.

---

4 Supermärkte sind im Ort und unzählbar viele – auch Bioläden – im angrenzenden Hörbranz, in Lindau und Bregenz. Einkaufszentren in Lindau und Dornbirn – alles nur in Minuten-Entfernung und zum nächsten Bauern ist 's auch nicht weit.

Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind im Ort, Gymnasien in Bregenz und Lindau, renommierte Universitäten in Innsbruck und Zürich.

Handwerksbetriebe nahezu aller Gewerke, Fahrrad- und Autowerkstätten sind in Lochau und/oder Hörbranz, Fachgeschäfte und Baumärkte in Bregenz und Lindau. Und gleich nebenan ist sogar ein Weinberg – alles da!

Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Betriebskosten je nach Verbrauch.

Energieausweis (HWB) in Arbeit.

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Stellplätze:	Garage mehrere Stellplätze im Freien
Betriebskosten monatlich:	je nach Verbrauch
Wohnfläche:	323 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	917 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separate WC's:	2
Anzahl der Balkone:	1
Baujahr:	1972
Energieausweis:	in Arbeit
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

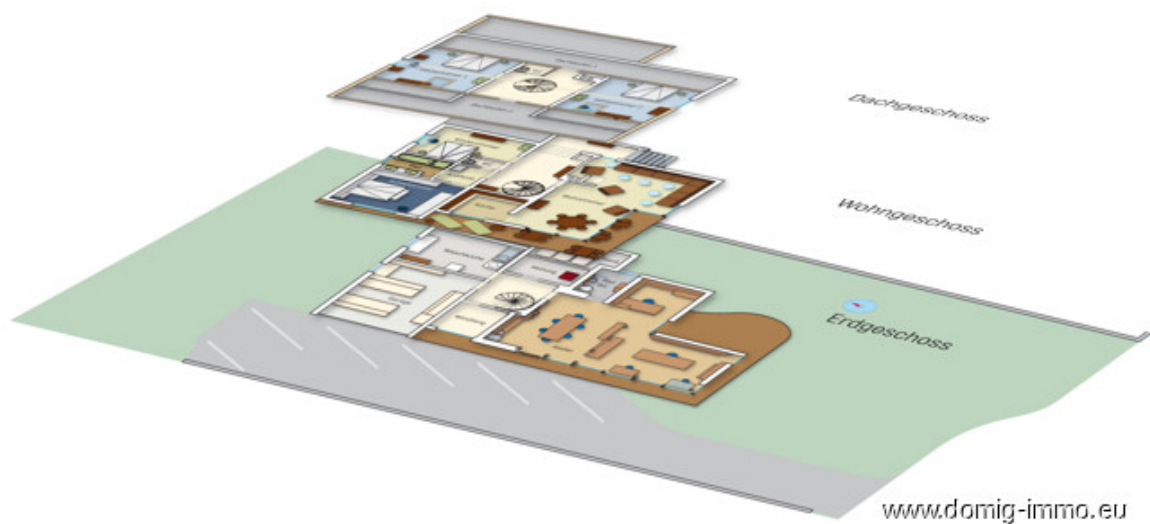
**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

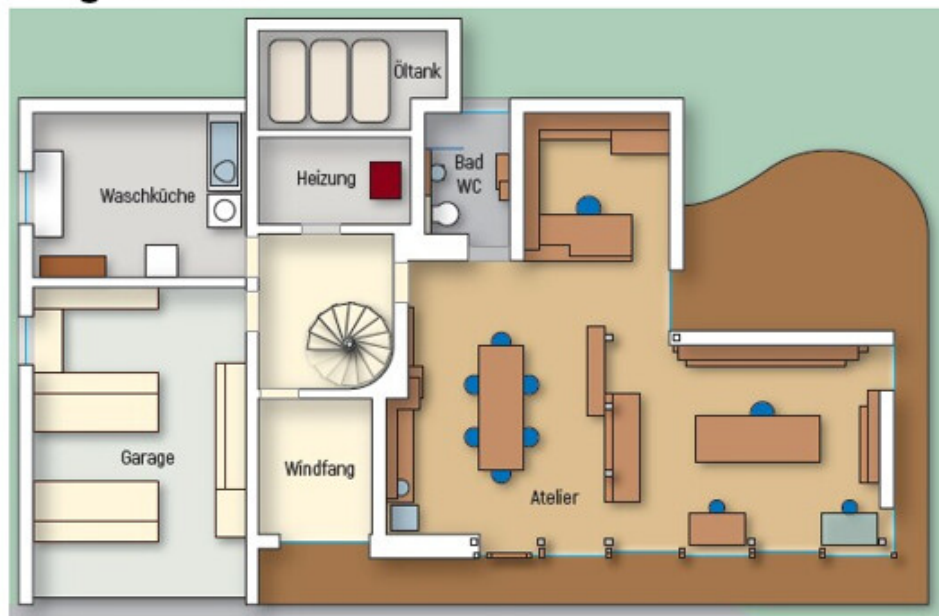


## Grundriss 1/4



Grundriss 2/4

**Erdgeschoss**



**Grundriss ohne Maßstab!**

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)



Grundriss 3/4

**Obergeschoss**



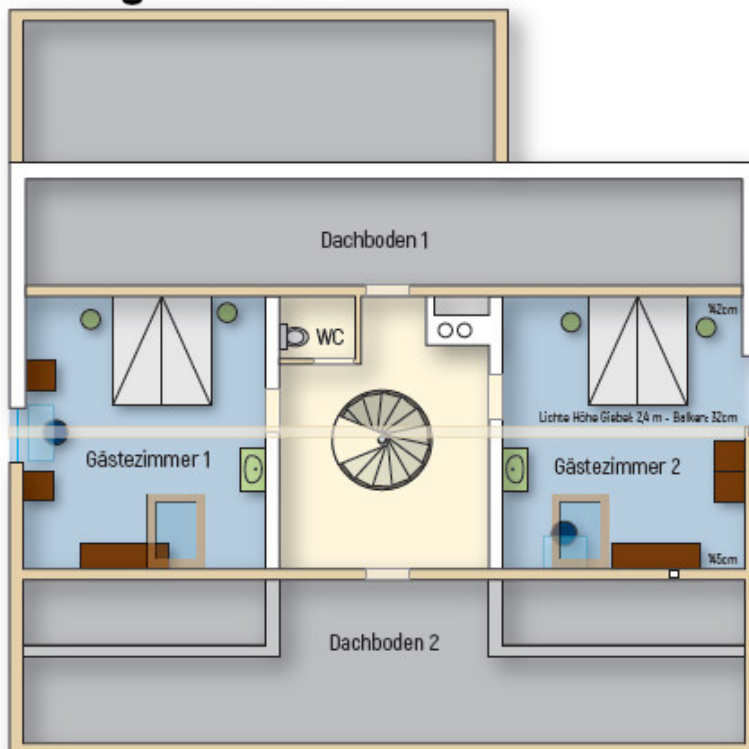
**Grundriss ohne Maßstab!**

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)



Grundriss 4/4

**Dachgeschoss**



**Grundriss ohne Maßstab!**

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Außenansicht



Besprechung



Bücherregal



Grafik



Wohnzimmer

Bildergalerie 2/3



Wohnzimmer



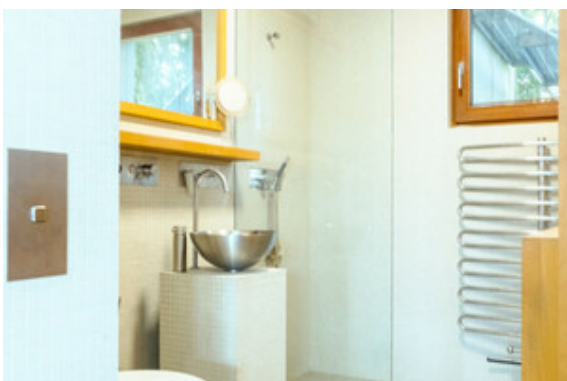
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Drei Türen



Bad



Wendeltreppe



Bildergalerie 3/3



Aula



Schlafzimmer



Aussicht



Aussicht



Nordost Ansicht



Südwest Ansicht

Lageplan 1/4







Lageplan 3/4





Lageplan 4/4



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**R** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436649241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)