



Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz und Wohlfühlambiente

Oberdreienau 76 | 6934 Sulzberg













Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz und Wohlfühlambiente

Dieses wunderschöne und großzügige Haus überzeugt auf Anhieb mit seinem besonderen Wohnambiente, viel Platz und einer angenehmen Atmosphäre. Der helle und großzügig geschnittene Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für gemütliches Beisammensein, Entspannung und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große, schön gestaltete Räume sorgen für ein offenes und einladendes Wohngefühl.

Auch der Außenbereich lädt zum Verweilen ein. Der gepflegte Garten bietet dank seiner Größe einen schönen privaten Rückzugsort und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder einfach zum Genießen der ruhigen Umgebung.

Das Haus verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine schöne, behagliche Atmosphäre und bietet damit ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Ruhe und ein angenehmes Wohngefühl legen. Eine Immobilie mit viel Charme, die sowohl durch ihre großzügigen Innenräume als auch durch den liebevoll gestalteten Außenbereich überzeugt.

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage im Raum Sulzberg-Thal und verbindet ländliche Ruhe mit einer hohen Lebens- und Freizeitqualität. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und der charakteristischen Landschaft des Bregenzerwaldes. Hier genießen Sie eine angenehme Atmosphäre abseits des Trubels und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Ausflugsziele.

Ein besonderes Highlight sind die herrlichen Weitblicke über die umliegende Hügellandschaft bis ins Rheintal und bei guter Sicht in Richtung Schweizer Berge. Auch im Winter bietet die Region vielfältige Möglichkeiten für Langlauf, Winterwanderungen und den "Hagenberg Liften" direkt vor der Türe.

Darüber hinaus begeistern das traditionelle Ortsbild von Sulzberg und Thal, die regionale Baukultur sowie zahlreiche Naherholungsziele in der Umgebung. Die Nähe zum Bregenzerwald und zum Allgäu eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge, Sport und Erholung.





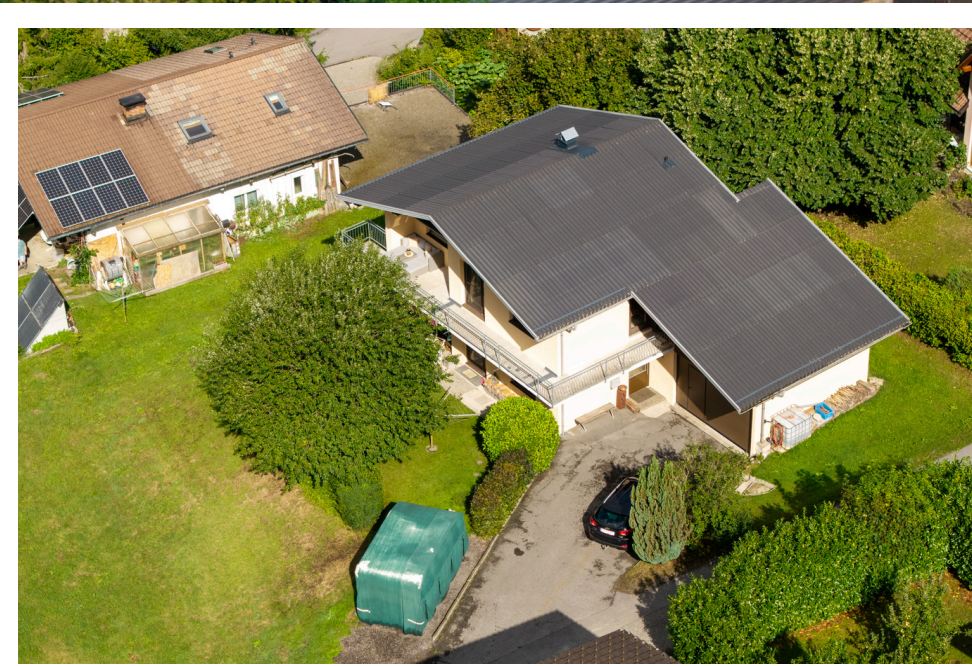








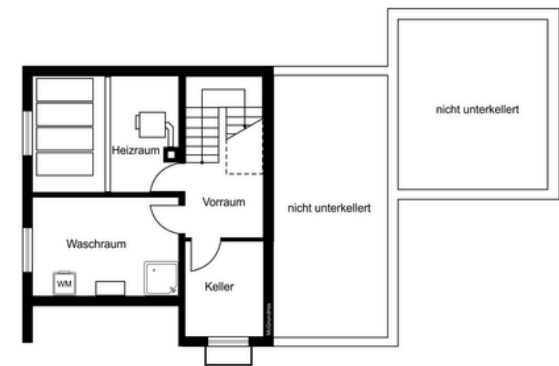




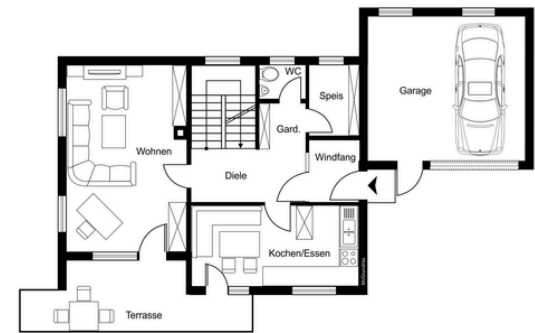




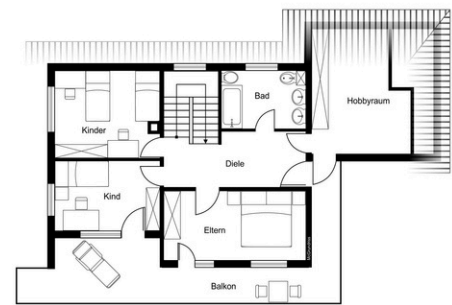
Grundrissplan der Immobilie



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Detaillierte Kennzahlen

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektnummer	1692
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Straße u. Nr.	Oberdreienau 76
PLZ und Ort	6934 Sulzberg / Thal
Wohnfläche	144,64 m²
Kellerfläche	34,36 m²
Grundstücksgröße	852,00 m²
Gartenfläche	734,00 m²
Anzahl Badezimmer	1
Parkmöglichkeit	2 Garagenplätze 5 Freiplätze
Heizungsart	Öl
Heizsystem	Zentralheizung
Beziehbar	Nach Vereinbarung
Baujahr	1976

ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweis	HWB 132 kWh/(m²*a) Klasse d
----------------	-------------------------------

PREIS

Kaufpreis	Auf Anfrage!
Betriebskosten	Nach Verbrauch

EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

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



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.