Wohnen wie im Reihenhaus - große Wohnung mit tollem Garten und viel Platz

Objekt: 1651 • Herrengasse 2 • 6837 Weiler

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

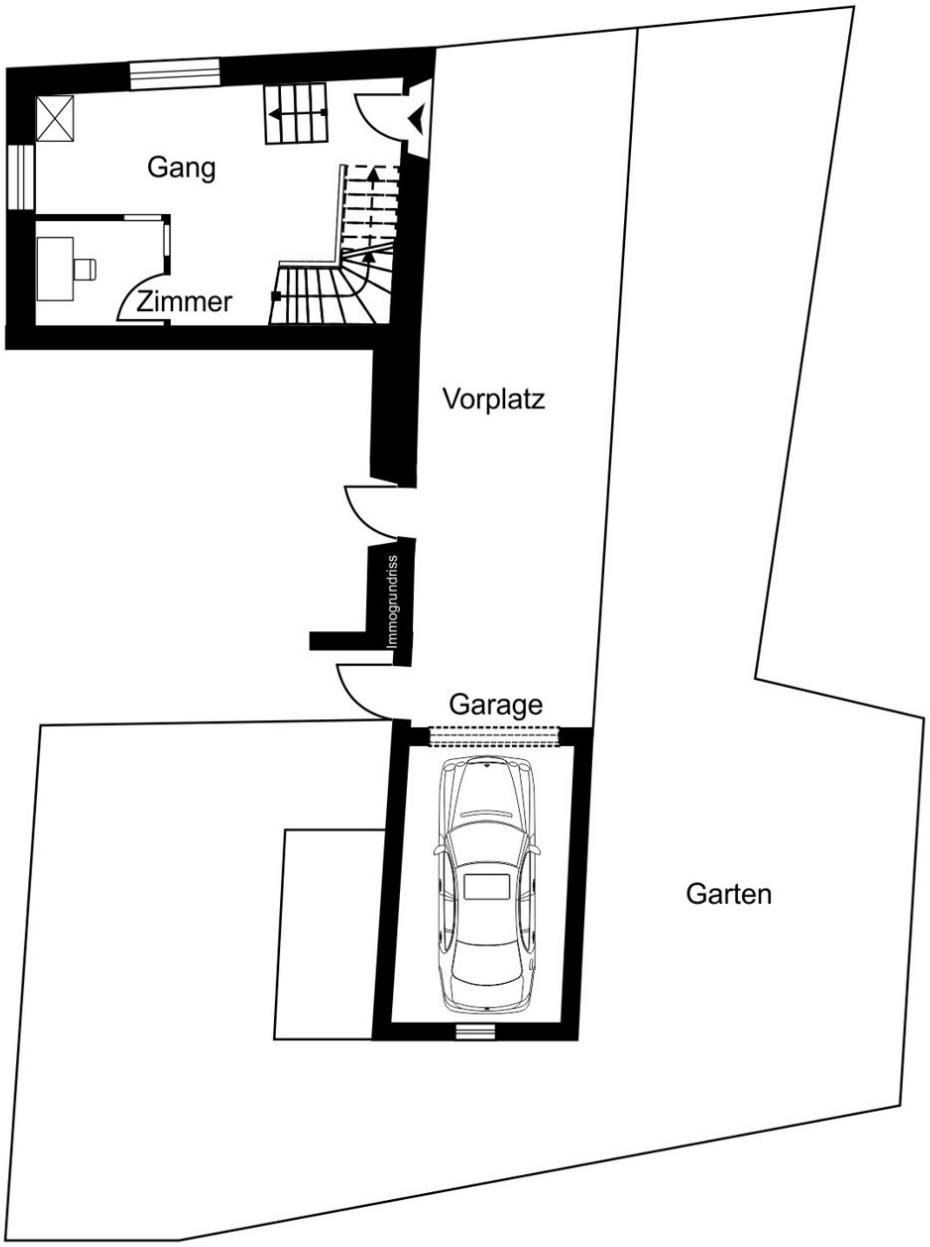
ObjektNr.	1651
Objekttyp	Reihenhaus
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	W2
Wohnfläche	140,99 m^2
Kellerfläche	25,50 m^2
Gartenfläche	179,62 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Dachbodenfläche	255,12 m^2
Parkmöglichkeit	2 Freiplätze 1 Garage
Heizungsart	Gas, Solar
Beziehbar	ab sofort
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
HWB	50 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	nach Verbrauch
Preis	Auf Anfrage!

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

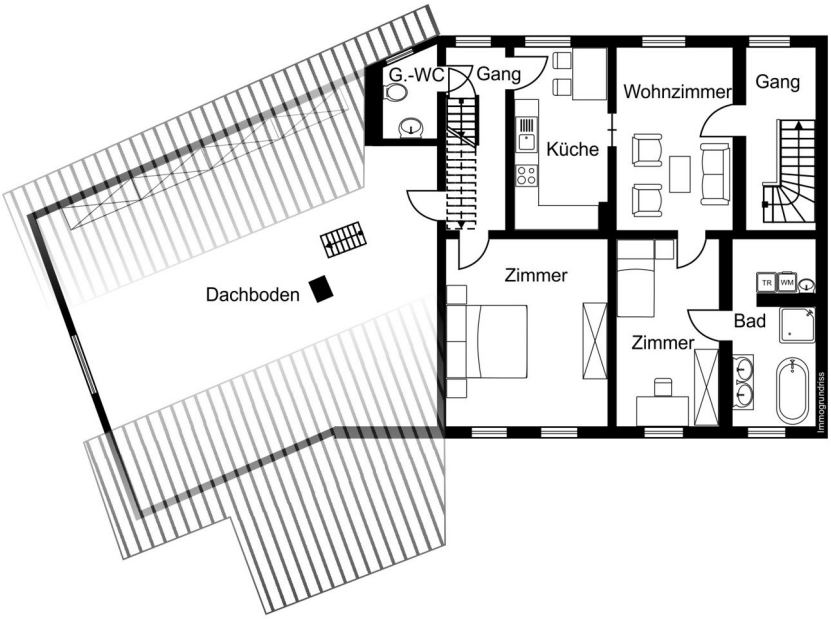
Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss EG ohne Maßstab



Grundriss OG ohne Maßstab

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Weiler im Herzen des Vorarlberger Rheintals – einer der begehrtesten Wohnregionen im Westen Österreichs. Die ruhige und zugleich zentrale Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Weiler überzeugt durch seinen charmanten, dörflichen Charakter und eine hohe Lebensqualität. Umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse genießen Sie hier eine entspannte Atmosphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur – ob Wandern, Radfahren oder Wintersport in den nahegelegenen Skigebieten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Rheintalautobahn (A14) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Feldkirch, Dornbirn und Bregenz. Auch die Nachbarländer Schweiz und Liechtenstein sind bequem erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht.

Im Ort selbst finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Nahversorger, Bäckereien, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Darüber hinaus bietet die Region ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlich großzügigen 4-Zimmer-Wohnung, die sich anfühlt wie ein eigenes Reihenhaus. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre, viel Platz und zahlreiche Highlights, die diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem machen.

Bereits der eigene Eingang vermittelt ein unabhängiges Wohngefühl und sorgt für ein Höchstmaß an Individualität. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familien, Paare mit Anspruch oder alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten.

Ein echtes Herzstück ist der wunderschöne Garten mit Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder einfach zum Abschalten im Grünen. Hier wird jeder Tag ein kleines Stück Urlaub.

Die Immobilie überzeugt zudem mit einer eigenen Garage, die Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug garantiert.

Ein besonderes Highlight ist der großartige Naturkeller, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch vielseitig nutzbar ist – ob als Weinlager, Hobbyraum, Partyraum oder für kreative Projekte.

Zusätzlich eröffnet der große Dachboden enormes Potenzial: Mit einem Ausbau können hier weitere Wohnflächen entstehen – ideal für zusätzliche Zimmer, ein Atelier oder einen Rückzugsort ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Wohnen mit Reihenhaus-Charakter
Eigener Eingang für maximale Privatsphäre
Großzügige 4 Zimmer mit optimaler Aufteilung
Sonniger Garten mit Terrasse
Eigene Garage
Vielseitig nutzbarer Naturkeller
Dachboden mit Ausbaupotenzial

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, Individualität und Zukunftsperspektiven in perfekter Lage. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

Badezimmer

Badezimmer

Waschraum

WC

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Flur

Flur

Eingangsbereich

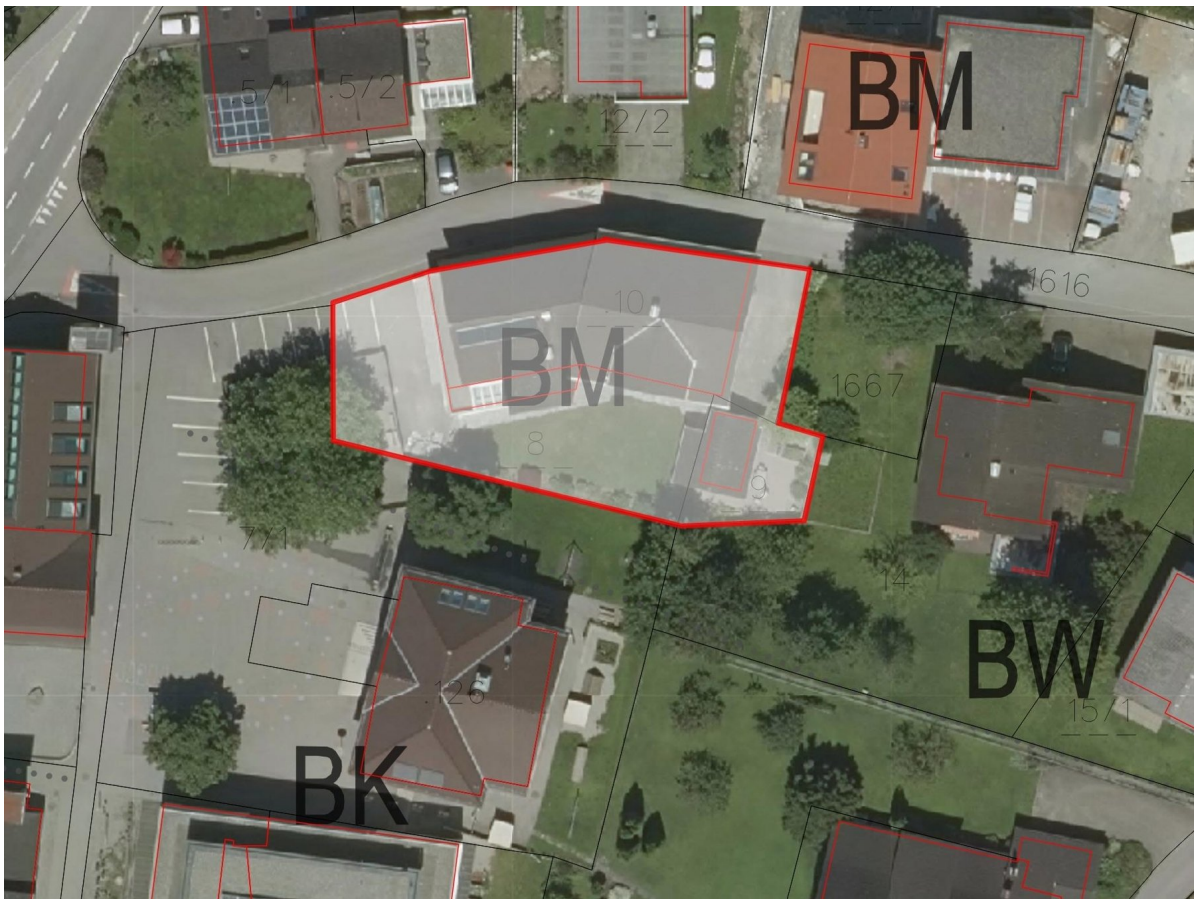
Terrasse

Garten

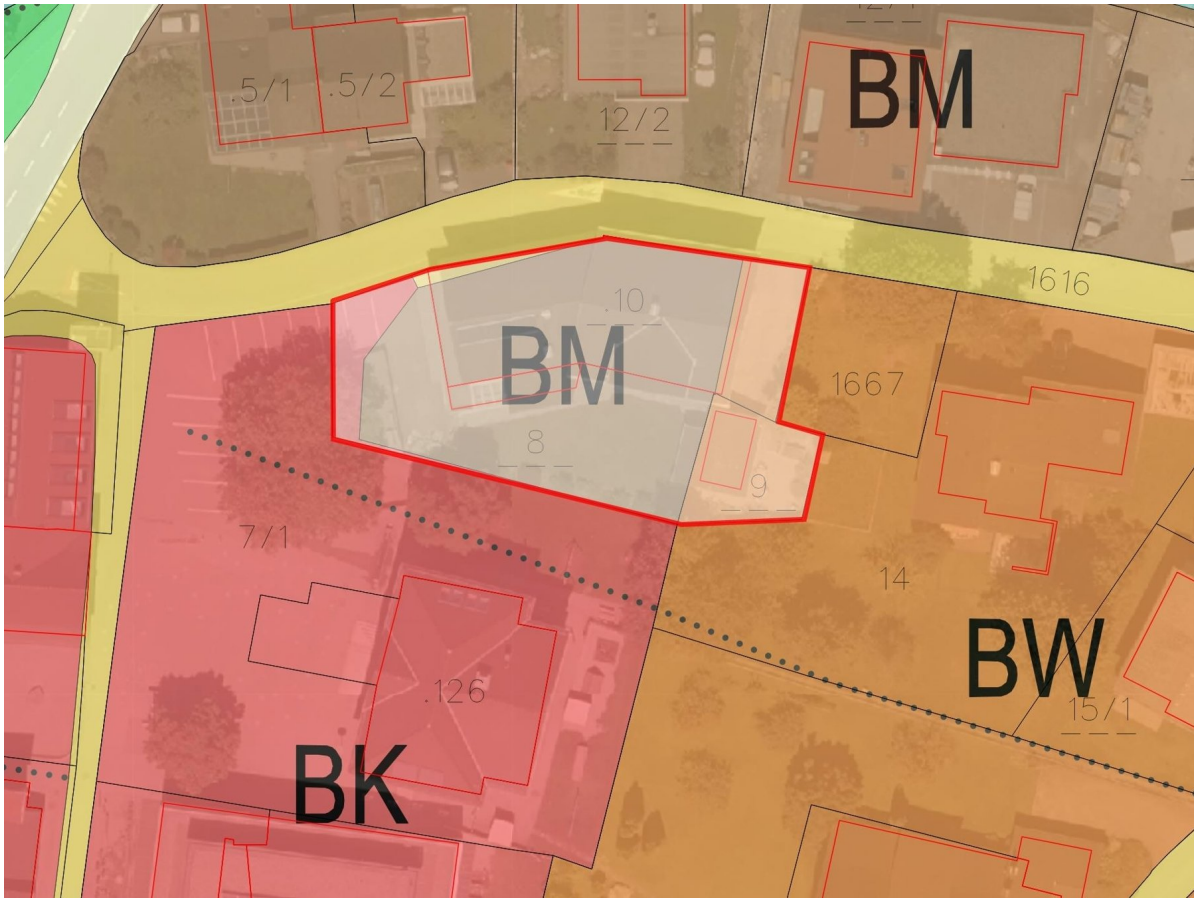
Garten

Keller

Naturkeller

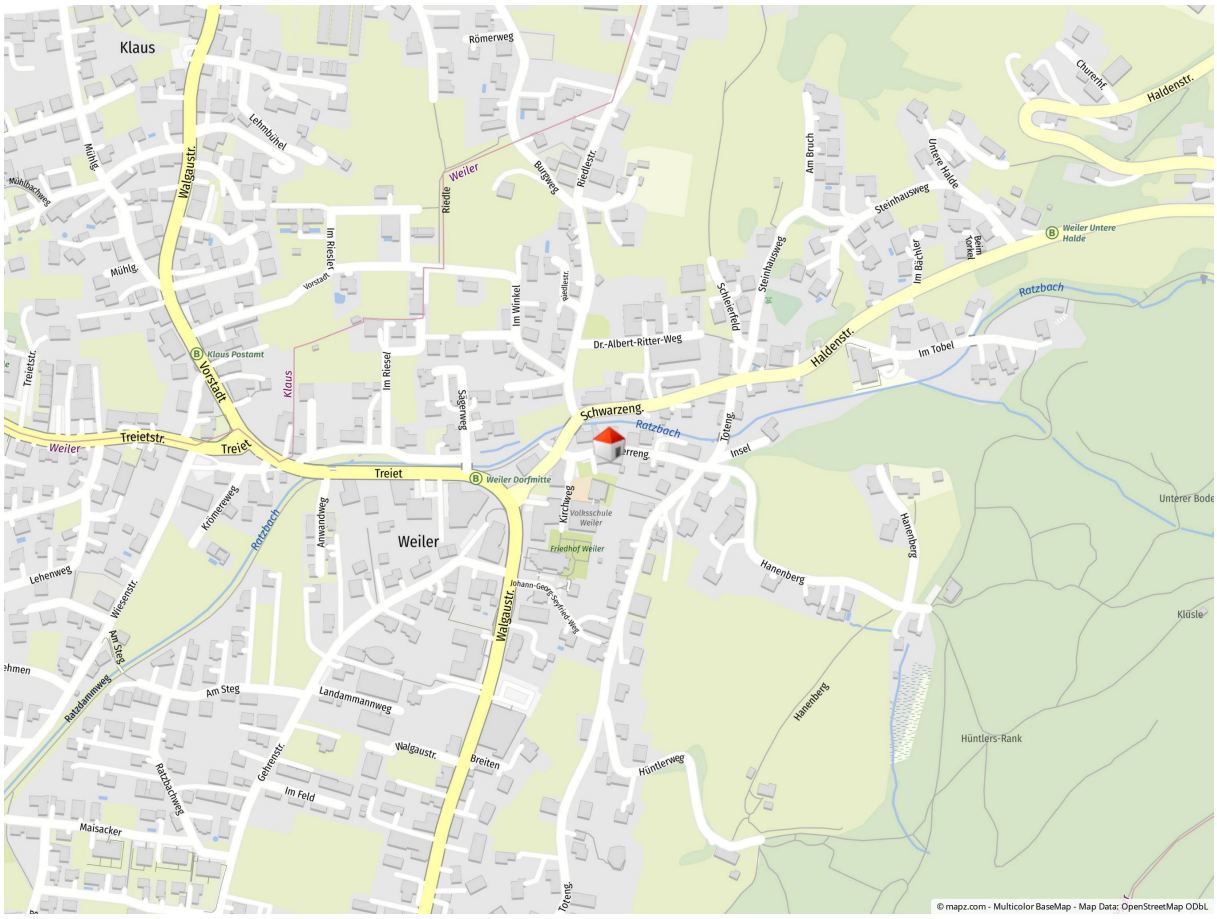


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,02 km
Dist. Volksschule (km)	0,03 km
Dist. Mittelschule (km)	0,72 km
Dist. Autobahn (km)	2,39 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,22 km
Dist. Bahnhof (km)	1,83 km
Dist. Bus(km)	0,13 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.