**Wohnanlage**
Sulzberg | Engelspitz




# Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg 04 | 3 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 71.3 $m^2$ | Terrasse 19 $m^2$

# Infos zum Projekt

**Eckdaten**

- ✓ zwei Baukörper mit jeweils 8 Wohneinheiten
- ✓ 3- und 4-Zimmerwohnungen, darunter vier Dachgeschosswohnungen
- ✓ große Terrassen mit Blick auf die Bergkulisse des Bregenzerwalds
- ✓ ruhige Hanglage
- ✓ Architekt: Huber ZT aus Lustenau

**Die Bauweise**

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Photovoltaik, Luftwärmepumpe, Gründach
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ e-mobility-ready
- ✓ Glasfaseranschluss
- ✓ barrierefrei mit Lift und Tiefgarage

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

**Die Ausstattung**

Neben einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausstattung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

**Die Lage**

Die Wohnanlage liegt auf einem plateauartigen Bergrücken am Eingang des Bregenzerwaldes und vereint atemberaubende Ausblicke, Ruhe und ganzjährig viele Sonnenstunden. Hier genießen Sie ein besonderes Wohngefühl oberhalb der Nebelgrenze – während das Tal im Winter im Nebel versinkt, tauchen Sie in wärmende Sonnenstrahlen und einen Panoramablick über die Wälder Bergkette und das Voralpenland ein.

Die Region bietet alles für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von malerischen Wander- und Radwegen bis hin zu Wintersport in unberührter Natur. Dank der kurzen Wege zu Nahversorgern, Schulen und Restaurants sowie der guten Anbindung an das Rheintal ist Sulzberg der ideale Wohnort für alle, die naturnah leben und zugleich gut vernetzt sein möchten.

## Grundrissplan




**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

SPEZIFIKATION
Neubau (Erstbezug)

AUSFÜHRUNG
Barrierefrei

ART DES STELLPLATZES
Tiefgarage

ANZAHL AN STELLPLATZES
1

## Flächen im Detail

WOHNFLÄCHE
71,3 m²

KOCHEN/WOHNEN/ESSEN
28,9 m²

SCHLAFZIMMER
12,5 m²

ZIMMER
10,4 m²

BADEZIMMER
5,6 m²

GÄSTE WC
1,8 m²

GANG
9,2 m²

ABSTELLRAUM
2,9 m²

TERRASSE
19 m²

KELLER
7 m²

## Technische Details

HEIZUNG
Fußboden

HEIZUNGSART
Luftwärmepumpe

ENERGIESYSTEM
Photovoltaik

HEIZWÄRMEBEDARF
37,72 kWh/m²a

LIFT
vorhanden

INTERNET
Glasfaser

E-MOBILITY READY
vorhanden

**Kaufpreis Wohnung: € 491.000,-**

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %
zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %
zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

## Tiefgaragenplan














**Christian Wieser**
Immobilienfachmann
+43 5574 6888-2520
+43 664 2826280
wohnbau@ir-gruppe.at