Stilvolles Wohnen in Toplage am Bodensee – Elegante Villa mit beeindruckender Architektur

Objektnummer: 675

Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ebnergasse 2a
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	404,59 m²
Bäder:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	411,00 m²
Keller:	71,54 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

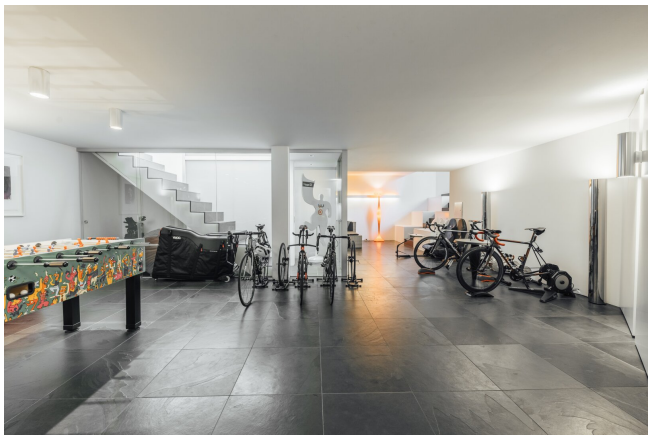
Ihr Ansprechpartner

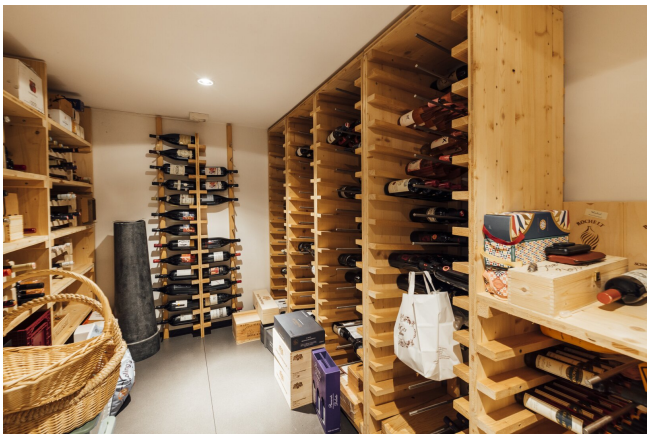
Thomas Karg

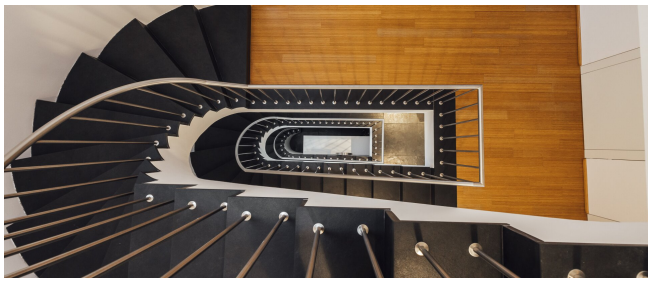
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

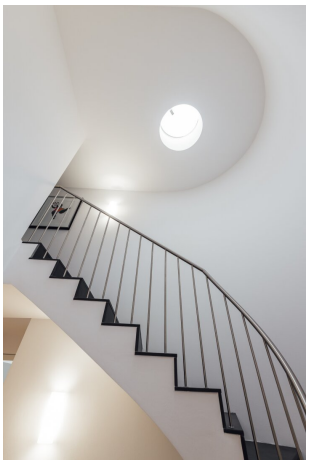
T +43 5574 54 325 - 13

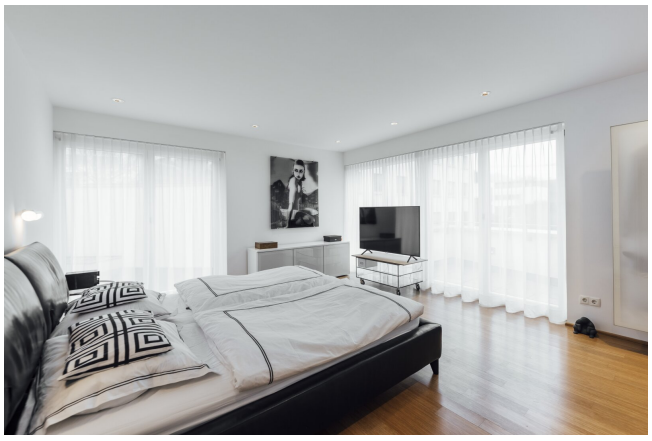
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

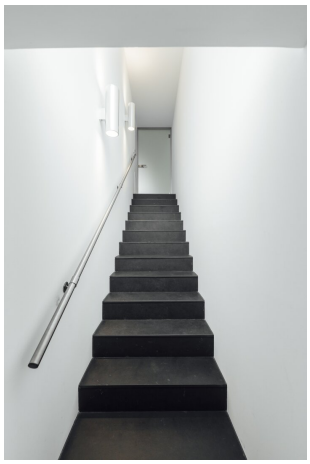


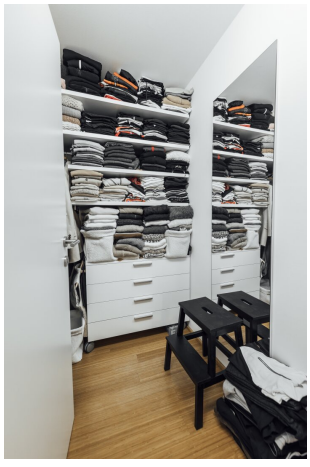




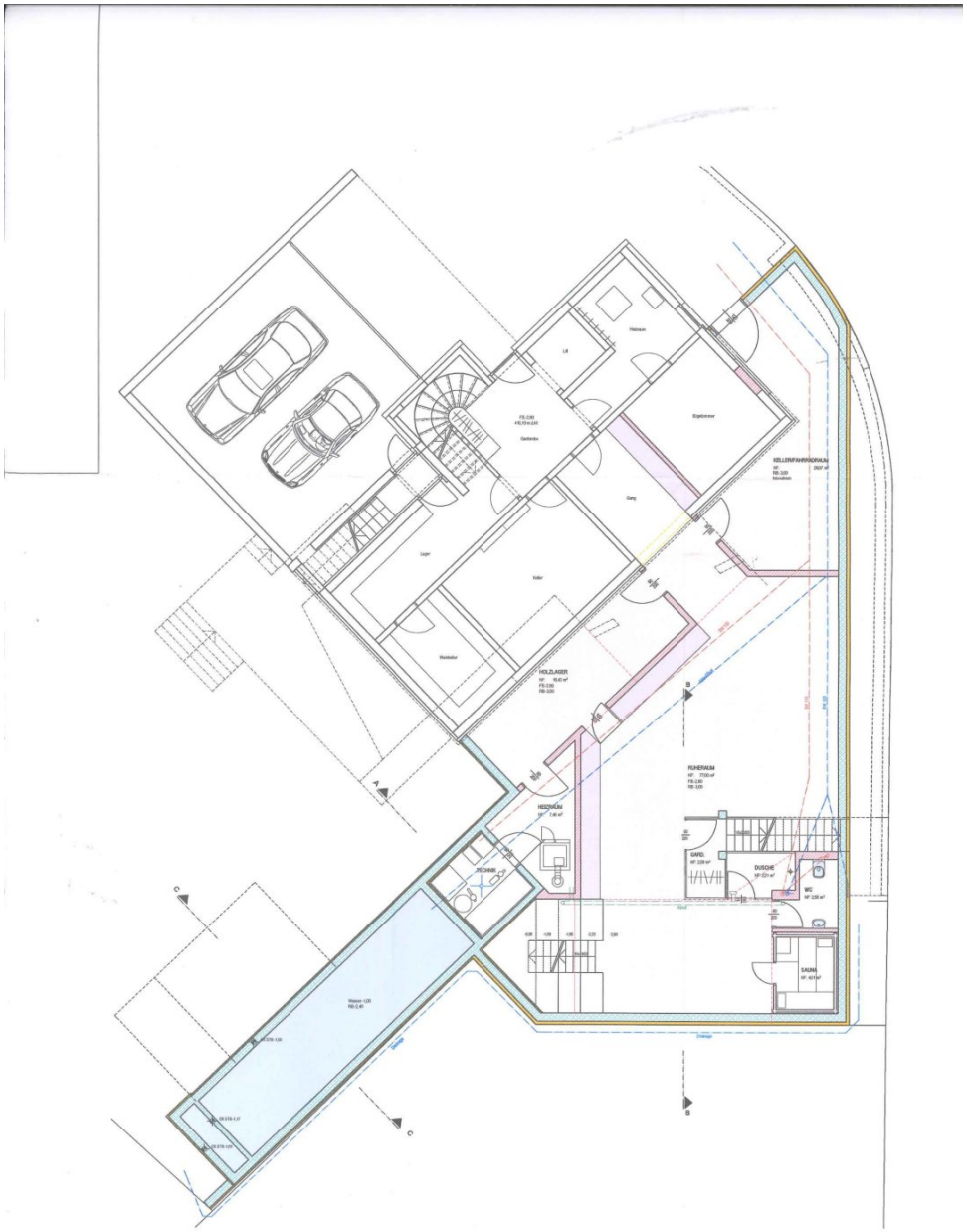




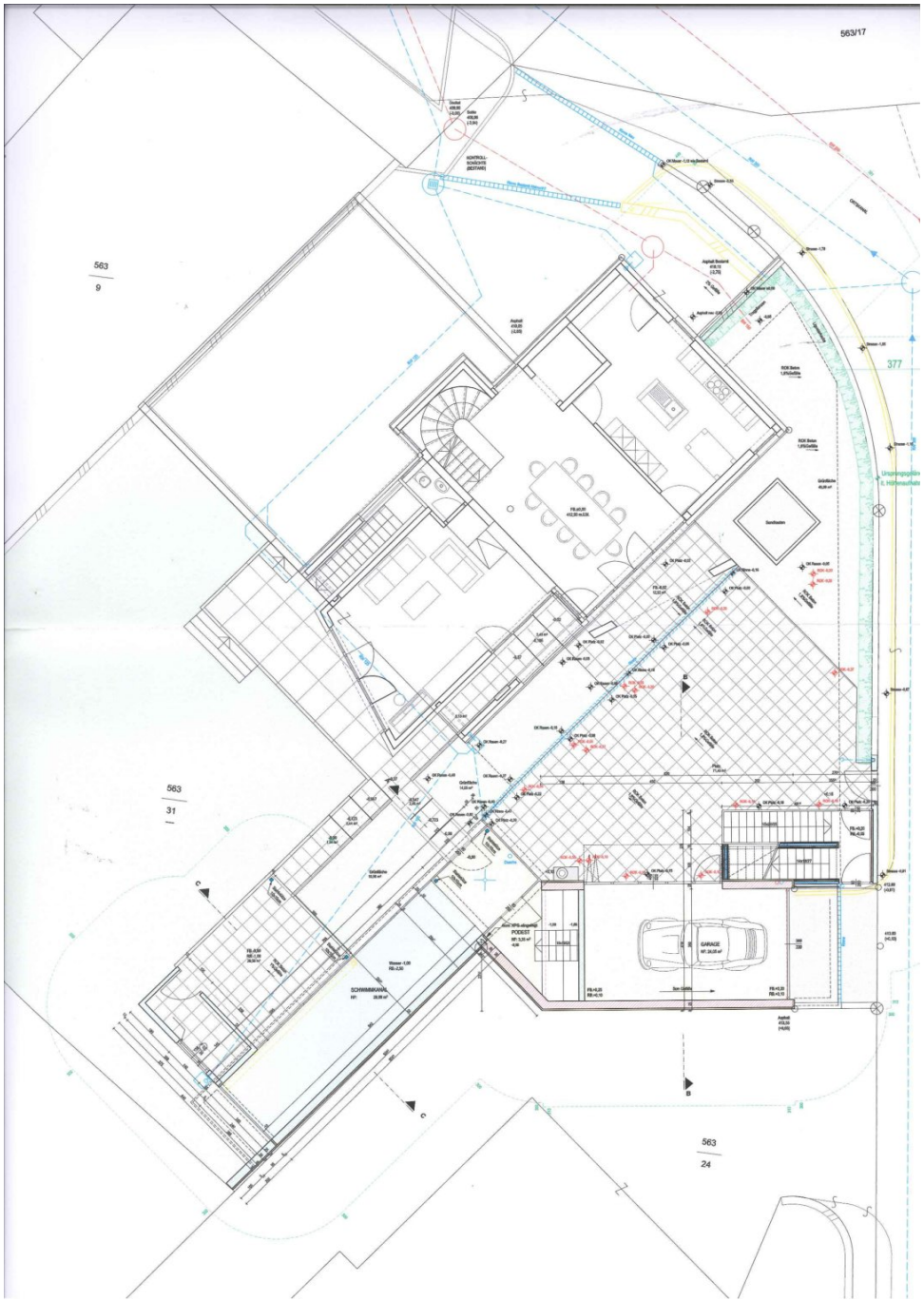


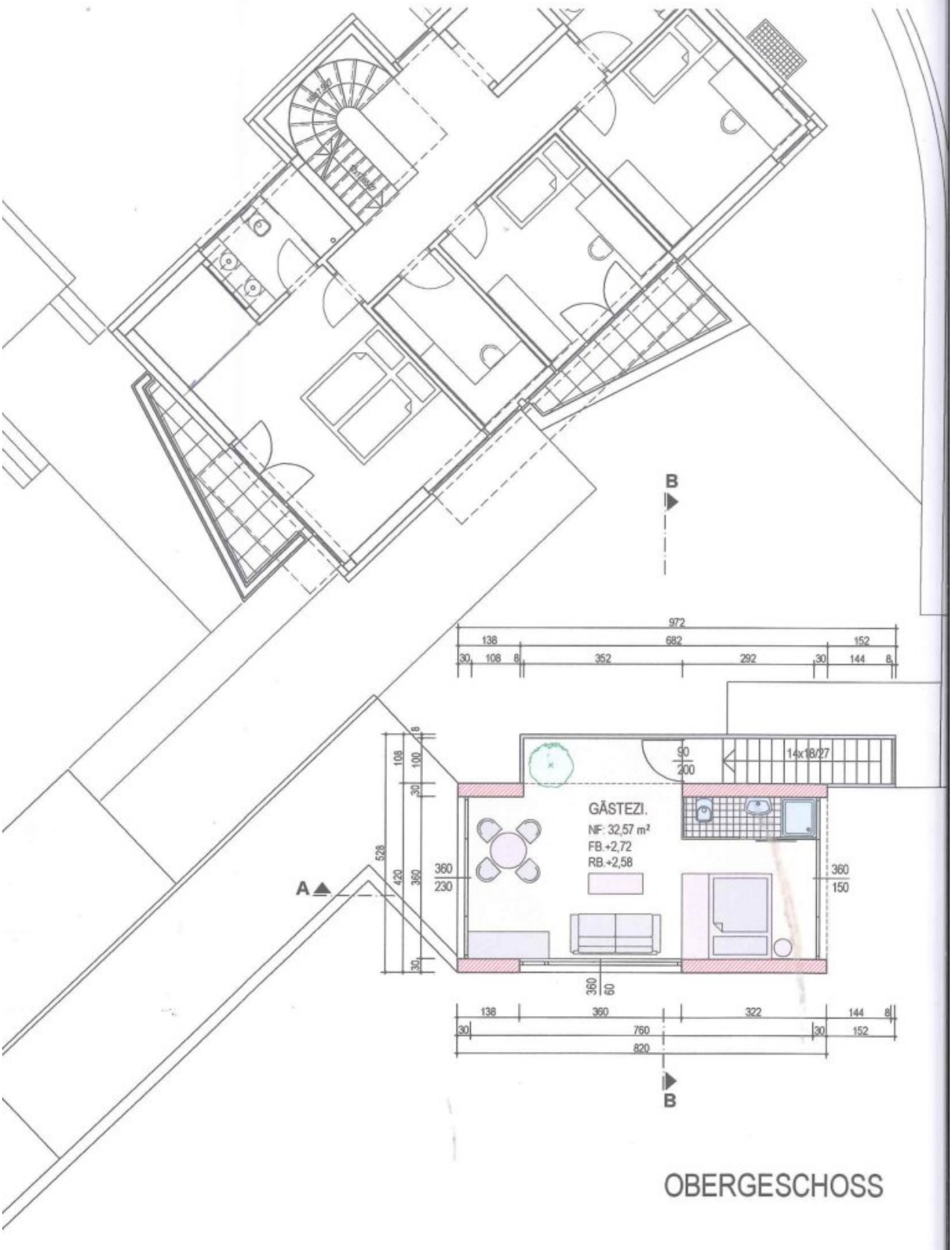


Am Hafen
Pfanderbahn

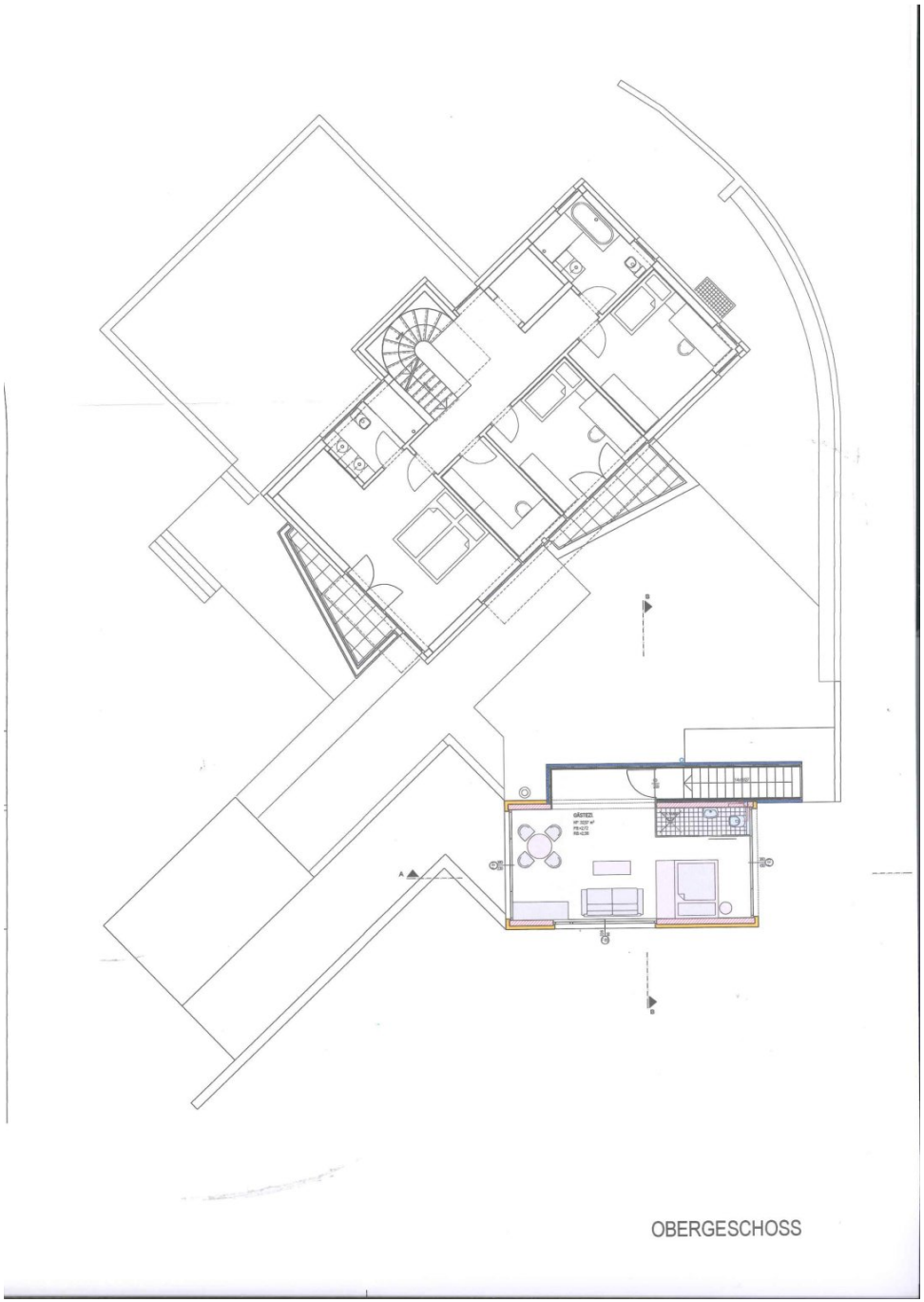


KELLERGESCHOSS

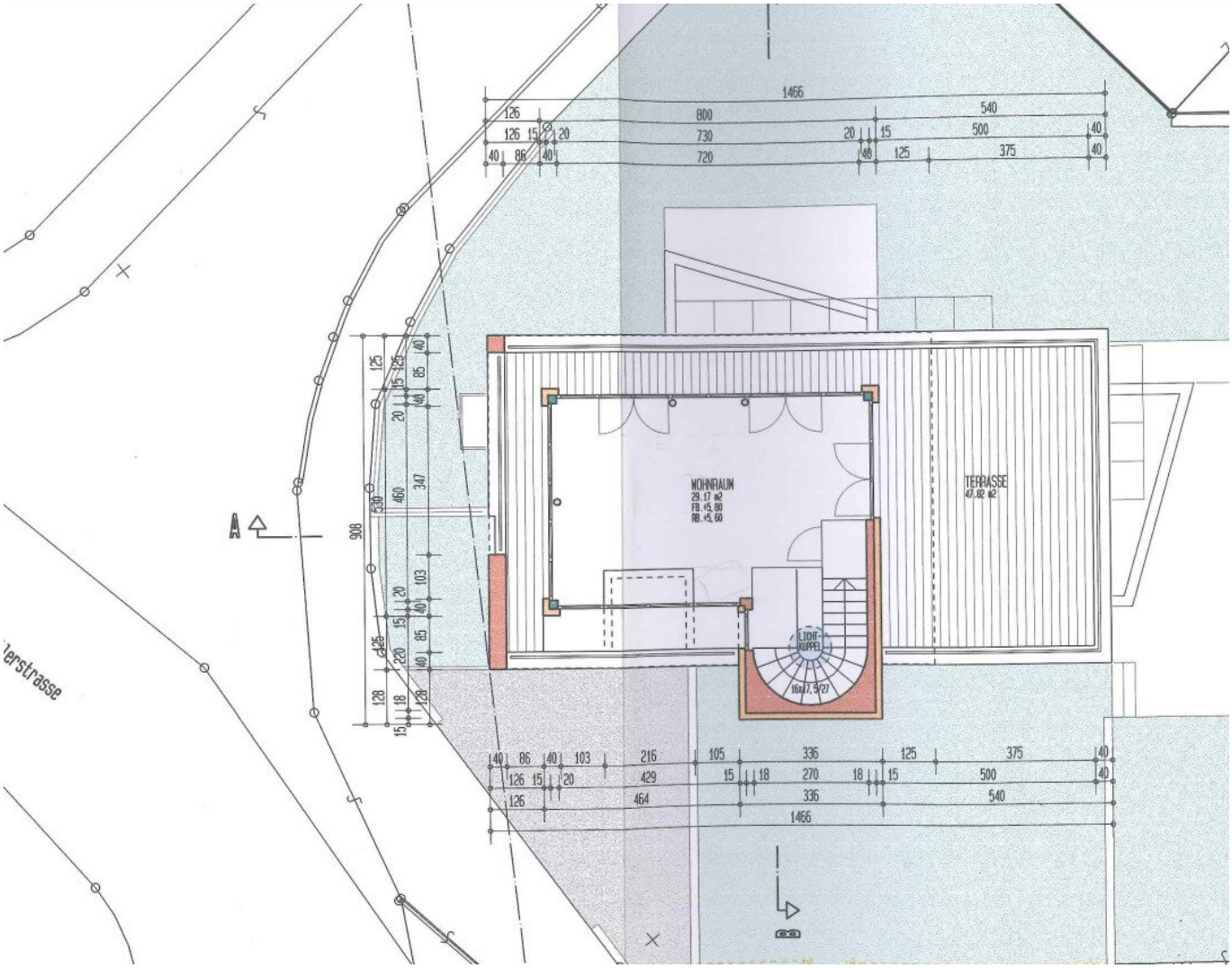

563/17
563
9
563
31
563
24
377
GARAGE
SCHWIMMBAD
POOLEST



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS


WOHNRAUM
29.17 m2
FB.+5.80
RB.+5.60
TERRASSE
47.82 m2
LICHT-
KUPPEL
16x7.5/27
1466
908

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Technik und luxuriöse Ausstattung. Das Massivhaus aus Beton und Ziegel mit Wärmedämmverbundsystem bietet exzellente Energieeffizienz. Das Hauptdach wurde vor zwei Jahren erneuert, ebenso die Gastherme und die Steuerung der Solaranlage.

Großzügige Fenster mit Holz-Alu-Rahmen und 2-fach-Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Elektrische Raffstores mit Zentralschaltung und Bus-System ergänzen den Komfort. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch Gas, Solar und Holzvergaser, sorgt für wohlige Wärme. In den Wohnbereichen dominiert edler Naturstein (Schiefer), während die Schlafräume mit Bambusparkett ausgestattet sind.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Teil-Klimatisierung sowie eine Dachkuppel zum Öffnen für optimale Durchlüftung. Der Zubau und der Hauswirtschaftsraum verfügen über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage. Die separate Einliegerwohnung mit Bad und Einbauküche ist sowohl extern als auch intern zugänglich. Des weiteren verfügt das Objekt über eine moderne Entkalkungsanlage.

Im Keller finden sich teils tageslichtdurchflutete Räume mit Wohnraumausbau, Fußbodenheizung und Natursteinboden. Ein separater Keller mit extra breitem Zugang bietet Platz für Fahrräder oder Motorräder.

Die großzügigen Garagen mit Starkstromanschluss umfassen eine große Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie mehrere Außenabstellplätze. Der luxuriöse Wellnessbereich umfasst eine Klafs-Sauna mit Ruhebereich, Dusche und WC sowie einen Außenpool mit Überdachung, Gegenstromanlage und Warmwasser-Außendusche.

Die Bäder sind mit edlem Marmor und hochwertiger Sanitärkeramik von Duravit (Design: Philippe Starck) ausgestattet. In der Designer-Küche von Poggenpohl mit Gaggenau-Geräten wird Kochen zum Erlebnis. Ein ausgefeiltes Beleuchtungskonzept von Zumtobel sorgt für stimmungsvolle Lichtakzente, ergänzt durch eine stilvolle Außenbeleuchtung.

Weitere Highlights sind ein Weinkeller mit Weinregalen, eine hochwertige Lista-Werkbank mit Werkzeugschrank sowie maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel. Die großzügige Dachterrasse mit Markise und eine Pergola mit Abstellraum für Gartenmöbel runden das exklusive Gesamtpaket ab.

Ein Liftschacht ist für den Ausbau vorbereitet und wird derzeit als Abstellraum im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss genutzt.

Einzigartige Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen diese Villa zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <300m
Apotheke <450m
Krankenhaus <975m
Klinik <850m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <800m
Höhere Schule <3.550m
Universität <275m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <350m
Polizei <1.050m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <1.950m
Bahnhof <350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap