



# INSIDE96

BÜRO FÜR URBANE  
LEBENSÄÄUME

# EXPOSÉ

IM STÄDTLE 12A  
HÖCHST

# DIE LAGE

## HÖCHST

---



Eingebettet in die malerische Landschaft des Rheindeltas liegt Höchst – eine charmante Gemeinde im Bezirk Bregenz. Die einzigartige Lage am Bodensee und die Nähe zur Schweiz und Deutschland machen diesen Ort besonders attraktiv für Hauskäufer, die Natur, Freizeit und eine gute Anbindung schätzen.

Mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, einem Naturbad und vielfältigen Sportmöglichkeiten bietet Höchst eine hohe Lebensqualität für Familien und Naturliebhaber. Das Rheindelta, eines der bedeutendsten Vogelschutzgebiete Europas, begeistert mit einer beeindruckenden Artenvielfalt.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Durch die Nähe zur Autobahn A14 und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz sind die umliegenden Städte bequem erreichbar. Historische Highlights wie das Schloss Fußach verleihen dem Ort zusätzlichen Charme.



# DAS OBJEKT

IM STÄDTLE 12A, 6972 HÖCHST

---



## **Einfamilienhaus mit großem Potenzial in zentraler und ruhiger Lage**

Zum Verkauf steht eine attraktive Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 235/2, gelegen in einer begehrten Wohngegend im Herzen von Höchst, Im Städtle 12a. Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von 782 m<sup>2</sup> und ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bebaut. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, angenehmen Wohnlage mit hervorragender Anbindung an das Zentrum und die umliegende Infrastruktur.

## **Lage und Umgebung**

Die Liegenschaft besticht durch ihre besonders attraktive Lage in Höchst. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum, wo sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Nahversorger, Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und Cafés – bequem erreichbar sind. Gleichzeitig genießen Sie hier eine angenehme Ruhe und eine hohe Wohnqualität, fernab vom Verkehrstrubel. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, ebenso wie die Nähe zur Natur mit Spazier- und Radwegen, Naherholungsgebieten und der Nähe zum Bodensee.





# DAS OBJEKT

IM STÄDTLE 12A, 6972 HÖCHST

---

Das bestehende Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, sowie Kellerflächen von ca. 78 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als klassisches Einfamilienhaus als auch – durch die Gestaltungsmöglichkeiten im Untergeschoss – eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Untergeschoss bietet sich ideal an zur Einrichtung eines Büros oder einer gewerblichen Nutzungseinheit, je nach Bedarf.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder sonstige Lagerbedürfnisse bietet. Der umfangreiche Gartenbereich lädt zur Erholung ein und bietet gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – sei es als Spielwiese für Kinder, als Gemüse- oder Ziergarten oder als Wohlfühloase im Grünen.



Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund seiner soliden Bausubstanz eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Insbesondere ist die Erneuerung des Heizsystems erforderlich, ebenso ist der Tausch der Fenster empfehlenswert, um den heutigen energetischen Standards gerecht zu werden.

Ein wesentlicher Vorteil der Liegenschaft ist jedoch die bereits installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach, welche eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung ermöglicht und die Betriebskosten langfristig reduziert.





# HIGHLIGHTS

IM STÄDTLE 12A, 6972 HÖCHST

---

- Großzügiges Grundstück (782 m<sup>2</sup>) – viel Platz für Garten, Spielbereich oder individuelle Gestaltung
- Familienfreundliche Wohnlage – ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah
- Zentrale Infrastruktur – Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Gute Raumaufteilung – ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Gestaltungsspielraum
- Viel Stauraum & Potenzial im Untergeschoss – ca. 78 m<sup>2</sup> Kellerfläche, ideal auch für Büro oder kleines Gewerbe
- Große Doppelgarage – ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder & mehr
- Photovoltaikanlage bereits vorhanden – moderne Energieversorgung und langfristige Kostenersparnis
- Solide Bausubstanz – gutes Fundament für individuelle Sanierung und modernes Wohnen
- Großes Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, Heimwerker oder Investoren
- Ruhiges Umfeld mit hoher Lebensqualität – entspannte Nachbarschaft und naturnahe Umgebung
- Nur 5 Minuten ins Zentrum – alles Wichtige direkt vor der Tür



## Fazit

Diese Liegenschaft bietet vielseitiges Potenzial – sei es für Familien, die sich den Traum vom Eigenheim mit großem Garten erfüllen möchten, für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten, oder für Investoren, die eine wertbeständige Immobilie in zentraler Lage suchen.

Mit etwas gestalterischem Einsatz und moderner Sanierung lässt sich hier ein Wohnraum realisieren, der sowohl in Lage als auch Substanz überzeugt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

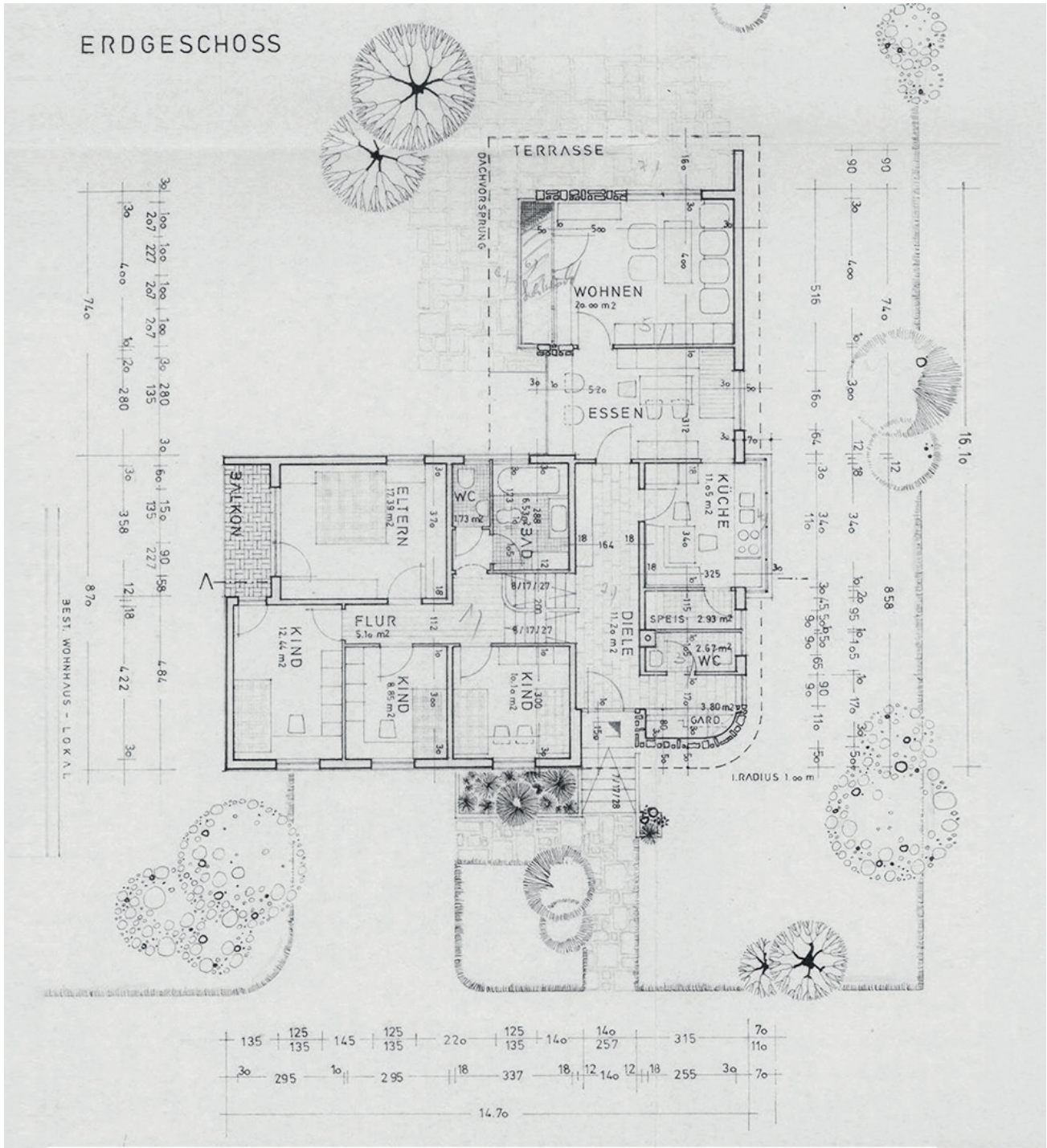






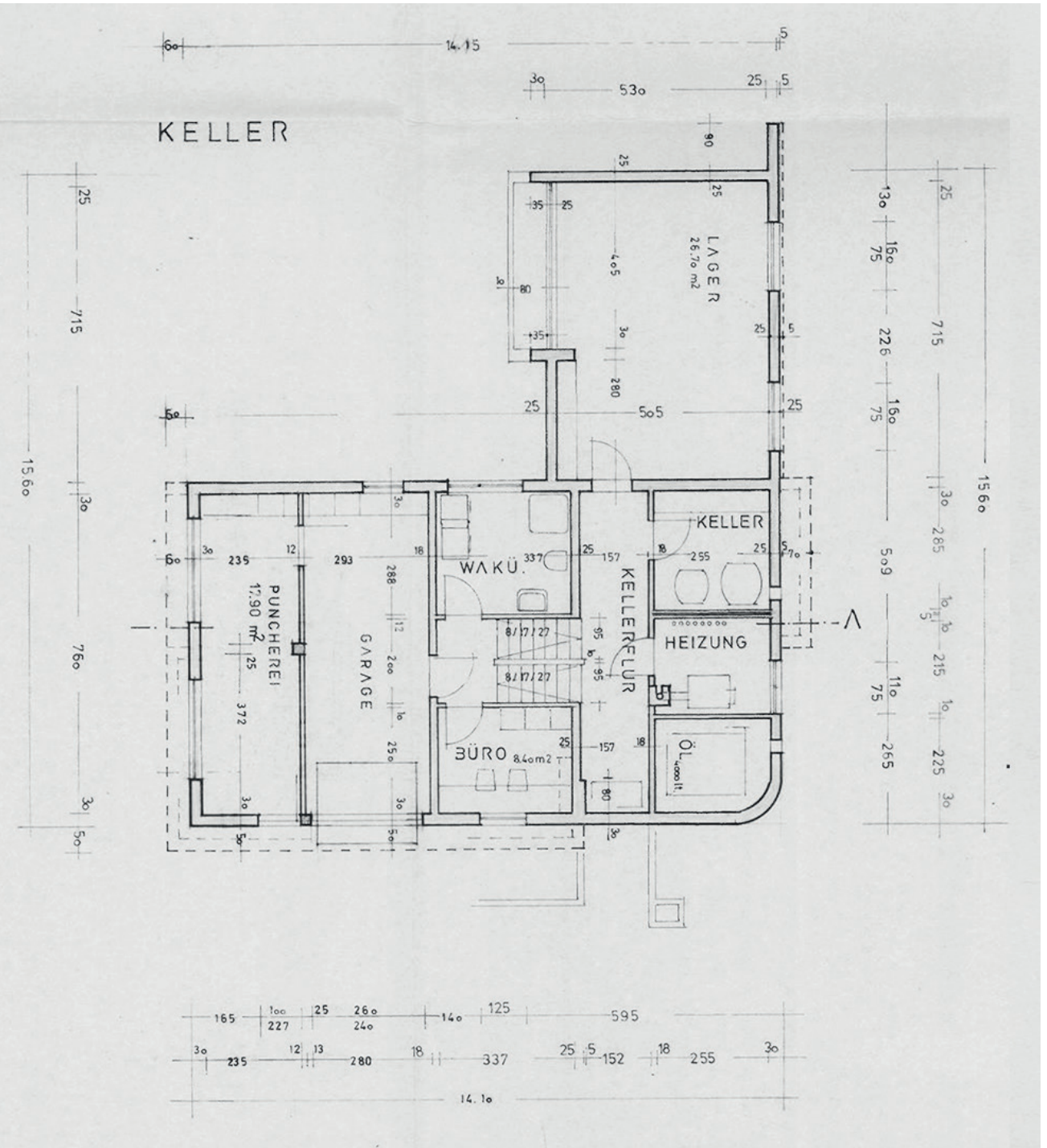
# GRUNDRISSE

## ERDGESCHOSS



# GRUNDRISSE

## KELLER





# FAKTEN

IM STÄDTLE 12A, 6972 HÖCHST

Baujahr	1979
Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	6 Zimmer
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Terrasse	vorhanden
Kellerfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Zustand	sanierungsbedürftig
Garage	vorhanden
Garten	vorhanden
Nutzung	Kaufobjekt
Stellplatz	Garage   Vorplatz
Barrierefrei	nein
Heizungsart	bisher Elektroheizung
Verfügbar ab	sofort
Energieausweis	in Arbeit
Provision	3% zzgl. 20% Ust.
Kaufpreis	950.000 €
Betriebskosten	nach Verbrauch





INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

[valentin.welte@inside96.at](mailto:valentin.welte@inside96.at)

+43 664 9152096

