
Haus Hüttersberg

6900 Doren

Bregenzerwald

Österreich

Exposé

Ein [architektonisches] Kleinod — an einem guten Ort

Zum Verkauf steht ein Haus an einem der schönsten, ruhigsten und sonnigsten Plätze des Bregenzerwaldes. Auf 860 Metern Meereshöhe gelegen, inmitten der Natur umgeben von Wiesen und Wäldern.

2 Parzellen | Grundstücksnummer 329 und 328/2

mit insgesamt ca. 2.400 m² Grundfläche

Wohnhaus mit Atelier und Einliegerwohnung: ca. 9,50 × 26,50 Meter

Wirtschafts- und Garagengebäude: ca. 7,50 × 10,50 Meter

Das Haus eignet sich für ein oder zwei Parteien sowie auch als Arbeitsort.

Nutzflächen Wohnhaus mit Atelier, Einliegerwohnung und Wirtschaftsgebäude

Wohnung 165,30 m²

Erdgeschoss:

Garderobe [mit Treppe zum Atelier und Zugang zu Werk- und Lagerraum, beziehungsweise zum Keller] 12,20 m²; Veranda 13,70 m²; Stube 23,30 m²; Schlaf- oder Gästeraum [sogenannter Gaden] 14,90 m²; Wohnküche 14,40 m²; Speis 2,40 m²; Gästebad mit WC 6,20 m²

Obergeschoss:

Veranda [Galerie] 22,80 m²; 2 Schlafräume 20,40 m² und 12,80 m²; Schrankraum/Umkleide 8,80 m²; Bad 5,20 m²; WC 2,10 m²; Sauna 6,20 m²

Atelier [ehemals Tenne] mit Galerie: 63,80 m²

Werk- und Lagerraum [ehemals Stall] 43,20 m²

Technikkeller [im UG] 15,20 m²

Kellerräume [im EG]: 28,80 m² und 29,20 m²

Dachboden [kalt]

Einliegerwohnung

[ehemals Tenne]: 81,60 m², auf zwei Geschossen; plus Veranda [kalt] 25,60 m² im Erdgeschoss sowie 11,60 m² im Obergeschoss

Wirtschafts- und Garagengebäude

2 Geschosse à 75 m² mit Teilunterkellerung

[2 Garagen sowie großzügige Lagerfläche für Gartengeräte, et cetera]

Bauphasen

Bis heute ist das regionaltypische Bauernhaus gut erkennbar, auch wenn maximal 10 % der Ursprungssubstanz [unter der neuen Holzschindelfassade des östlichen Wohntrakts] erhalten sind. Die Erbauungszeit liegt, laut Schätzung, im frühen 19. Jahrhundert. Ausschließlich im Technikeller ist das Ursprungsalter noch erlebbar.

Das Wirtschafts- und Garagengebäude, anfänglich eine Fahrzeug- und Maschinenremise, wurde um 1960 erbaut.

1979

Nach dem Kauf durch die aktuellen Besitzer wurde das Haus in mehreren Etappen, im Umriss des Altbestandes, neu errichtet und um 4 Meter verlängert.

Ab dieser Zeit folgten die Baumaßnahmen höchsten architektonischen Standards und ambitionierter energetischer und bauphysikalischer Kriterien. Unter konsequentem Einsatz ökologischer Materialien [unbehandeltes Massivholz (auch bei Möbeln), Lehmputz, Kalkglätte, Kaseinspachtelung, Dämmung mit Kork und Kokoswolle] wurde das Objekt liebevoll erneuert.

1986

Sanierung von Stube, Küche und »Gaden« [traditionelles Elternschlafzimmer neben der Stube] sowie den darüberliegenden Schlafräumen. Kompletter Neubau der westlich gelegenen Haushälfte [einschließlich Atelier, gesamtem Dachstuhl, westlichen Kellerräumen und Veranda].

2013

Vollständige Neuerrichtung der Küche, von zwei Bädern und einer Sauna; neue Zwischendecken im gesamten Veranda-Küchentrakt; Fußbodenheizung im Erdgeschoss.

2022

Sanierung der Garderobe sowie des Werk- und Lagerraums [ehemals Stall]; neue Terrasse mit Brunnen, Dachkollektoren und Umzäunung des Gemüsegartens.

2025

Rund um den ursprünglichen Wohntrakt: anstelle der vorherigen Eternitfassade eine neue, gut gedämmte Holzschindelfassade mit neuen Fenstern und Laibungen.

Somit wurden in den Jahren 1980 bis 2025
90 % des gesamten Bauvolumens
[auf der Grundlage von Architektenplänen] neu errichtet.
Dabei haben die besten Handwerker des Bregenzerwaldes
am und im Haus gearbeitet und auch
hochwertigste technische Geräte eingebaut.

Haustechnik

Bislang wird zentral mit Festholz über zwei Öfen geheizt.
Der Kachelofen beheizt das Erdgeschoss
und ein Küchenherd erwärmt neben der Raumluft auch das Brauchwasser.
Zudem werden Heizungs- und Brauchwasser
in einem ca. 16 m² großen Dachkollektor erwärmt [alternativ per Nachtstrom]
und in einem 1000-Liter-Boiler gespeichert.

Eine Heizungsautomatisierung per Luftwärmepumpe ist mitgedacht, konzipiert,
angeboten und lässt sich jederzeit realisieren.
Zudem bietet das exakt gegen Süden geneigte Dach des Wirtschaftsgebäudes
eine optimale Möglichkeit zur Montage einer Photovoltaikanlage.

Im Frühjahr 2026 soll das Haus mit dem Glasfasernetz verbunden
und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden.
[Derzeit wird das Abwasser noch in die ehemalige Jauchegrube geleitet,
die jährlich von einem Bauern aus der Nachbarschaft geleert wird.]

Das Haus verfügt über einen Quellanschluss,
der einen permanent fließenden Brunnen speist.
Aus diesem kann der Garten bewässert werden
[und sorgt bei Hitze und nach der Sauna,
dank einer Tauchmöglichkeit, für Abkühlung].

Die naturkühlen Kellerräume
ersetzen eine Kälte- und Kühlanlage.

Infrastruktur

Im 2,5 km entfernt liegenden Zentrum der Gemeinde
gibt es einen gut sortierten Nahversorger, eine Metzgerei
und eine biologisch bewirtschaftete Landwirtschaft
mit reichhaltigem Hofladen.

Zudem gibt es eine Kleinkinderbetreuung,
einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule.

Über die immer staufreie Stadteinfahrt ist Bregenz
[somit auch der Bodensee] in 20 Kilometern erreichbar,
stündlich [in den Hauptverkehrszeiten halbstündlich]
verkehrt zudem ein öffentlicher Bus.

Der Anschluss an die Wander- und Schigebiete des Bregenzerwaldes, dessen herausragende Gastronomie und besonderen kulturellen Angebote ist gesichert.

Die unverbaute Landschaft um das Haus lädt im Sommer wie im Winter, zu ausgedehnten Spaziergängen ein und kann auch direkt von der Haustüre aus mit Schneeschuhen oder Tourenski erkundet werden.

Fernblicke

Direkt aus der sonnigen Süd-Veranda eröffnet sich der Blick auf die Berge des Bregenzerwalds. Nur 60 Meter vom Grundstück aus – in süd-westlicher Richtung – eröffnet sich ein 3-Länderblick auf das Vorarlberger Rheintal, die beiden Schweizer Kantone St. Gallen und Appenzell sowie nach Deutschland in das Allgäu.

Grundstück, Garten und Atmosphäre

An die nördliche Grundstücksgrenze schließt steil abfallend eine kleine, im Sommer kühlende, Waldparzelle an.

[Fast] immer liegt das Anwesen oberhalb der Nebelgrenze.

Die Sommermonate sind weniger heiß als in den tiefen Lagen und die Nächte kühlen angenehm ab.

Seit 45 Jahren werden Wiese und Garten nicht kunstgedüngt, entsprechend fruchtbar ist der Garten und blütenreich die [nur] zweimal jährlich gemähte Wiese.

Durch das Wäldchen im Norden und eine umlaufende Hecke wird das Grundstück oasenartig eingefasst.

Etwa 10 alte und 10 junge Obstbäume, sowie etliche Johannisbeer-, Himbeer- und Brombeersträucher bereichern den Garten.

Sowohl der Hausbrunnen als auch ein außen liegender Anschluss an das Wassernetz stehen der Gartenarbeit zur Verfügung.

Absolut sind Stille und Dunkelheit in den Nächten und der wunderbare Blick in den Sternenhimmel.
