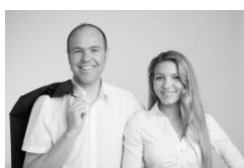




Raum für Familie, Business und Erholung in Bürs

6706 Bürs, Rudigierstraße 12a

- ▣ ruhige und sonnige Lage
- ▣ 1 Geschäftsraum, 3 Wohneinheiten
- ▣ naturnahe Lage
- ▣ Autobahnanbindung
- ▣ Garage u. KFZ-Abstellplätze
- ▣ Kellerflächen



Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-748
Grundfläche	ca. 313 m ²
Wohnfläche	ca. 224 m ²
Wohneinheit EG	ca. 102 m ² , ca. 4 Zimmer, 2 Bäder, separates WC; Terrasse mit ca. 13 m ²
Wohneinheit OG und DG	ca. 84 m ² , ca. 4 Zimmer, Bad mit WC, separates WC; Terrasse ca. 76 m ²
Gewerbefläche KG	ca. 39 m ² , ca. 2 Zimmer, Bad mit WC / auch als Einliegerwohnung nutzbar
Keller	unterkellert, ca. 17 m ²
Auto	Garage mit ca. 65 m ² vorhanden, 5 Abstellplätze im Freien
Baujahr	ca. 1974 /2014 teilsaniert
Beziehbar	nach Vereinbarung
Heizung	Zentralheizung-Gas alternativ mit Holz im Wohnraum möglich
Energieausweis	HWB 111 kWh/m ² a Klasse D, fGEE 1,66 Klasse C
*Richtpreis	€ 700.000,-

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragsserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklervordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Vielseitig. Sonnig. Naturnah.

Ein Haus – viele Perspektiven in Bürs

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bürs präsentiert sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus in absolut sonniger und naturnaher Traumlage. Ob als Familienresidenz, Wohn- und Geschäftshaus oder Investitionsobjekt – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und Leben perfekt zu verbinden.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung mit mehreren separaten Einheiten:

- eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss**,
- eine **Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss**,
- sowie eine **ausgebaute Einheit im Untergeschoss**, die als Büro, Appartement oder Gewerbefläche genutzt werden kann.

Erdgeschoss – stilvoll wohnen mit Komfort und Charme

Die rund 102 m² große 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss besticht durch smarte Raumgestaltung, zeitloses Design und helle Wohnatmosphäre. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit modernem Kamin lädt zum Entspannen ein – hier entsteht echtes Wohlfühlambiente, besonders an kühlen Tagen.

Zwei Schlafzimmer – jedes mit eigenem Tageslichtbad, das Hauptschlafzimmer zusätzlich mit Bad en Suite – sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung. Der offene Koch- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden im Kreis der Familie. Zwei Terrassenbereiche – nach Südost und Nordost ausgerichtet – laden zum Verweilen im Freien ein.

Obergeschoss & Dachgeschoss – wohnen mit Panorama

Die darüberliegende Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und begeistert mit durchdachtem Grundriss und beeindruckendem Panoramablick. Im Obergeschoss erwarten Sie ein gemütlicher Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Das absolute Highlight ist die rund 76 m² große Terrasse, ausgerichtet nach Osten, Süden und Westen – perfekt, um von früh bis spät die Sonne zu genießen. Hier werden Outdoor-Träume wahr.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume sowie ein WC. Auf Wunsch kann diese Ebene abgetrennt und als eigenständiges Appartement genutzt werden – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Untergeschoss – flexibel nutzbar für Beruf, Hobby oder Vermietung

Das Untergeschoss bietet eine geräumige, frisch renovierte Einheit, die sich hervorragend als Büro, Studio oder separates Appartement eignet.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Garagen- bzw. Werkstattbereich mit ca. 65 m² Nutzfläche, der Platz für mehrere Fahrzeuge sowie für Hobby- oder Handwerksarbeiten bietet. Eine zusätzliche Kellerfläche mit ca. 17 m² rundet das Angebot ab.

Fazit

Diese Liegenschaft vereint Vielseitigkeit, Komfort und Lebensqualität – und das in einer attraktiven Wohnlage von Bürs. Ob Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zu Hause oder Investition mit Renditepotenzial:

Hier entstehen Möglichkeiten – ganz nach Ihren Vorstellungen.

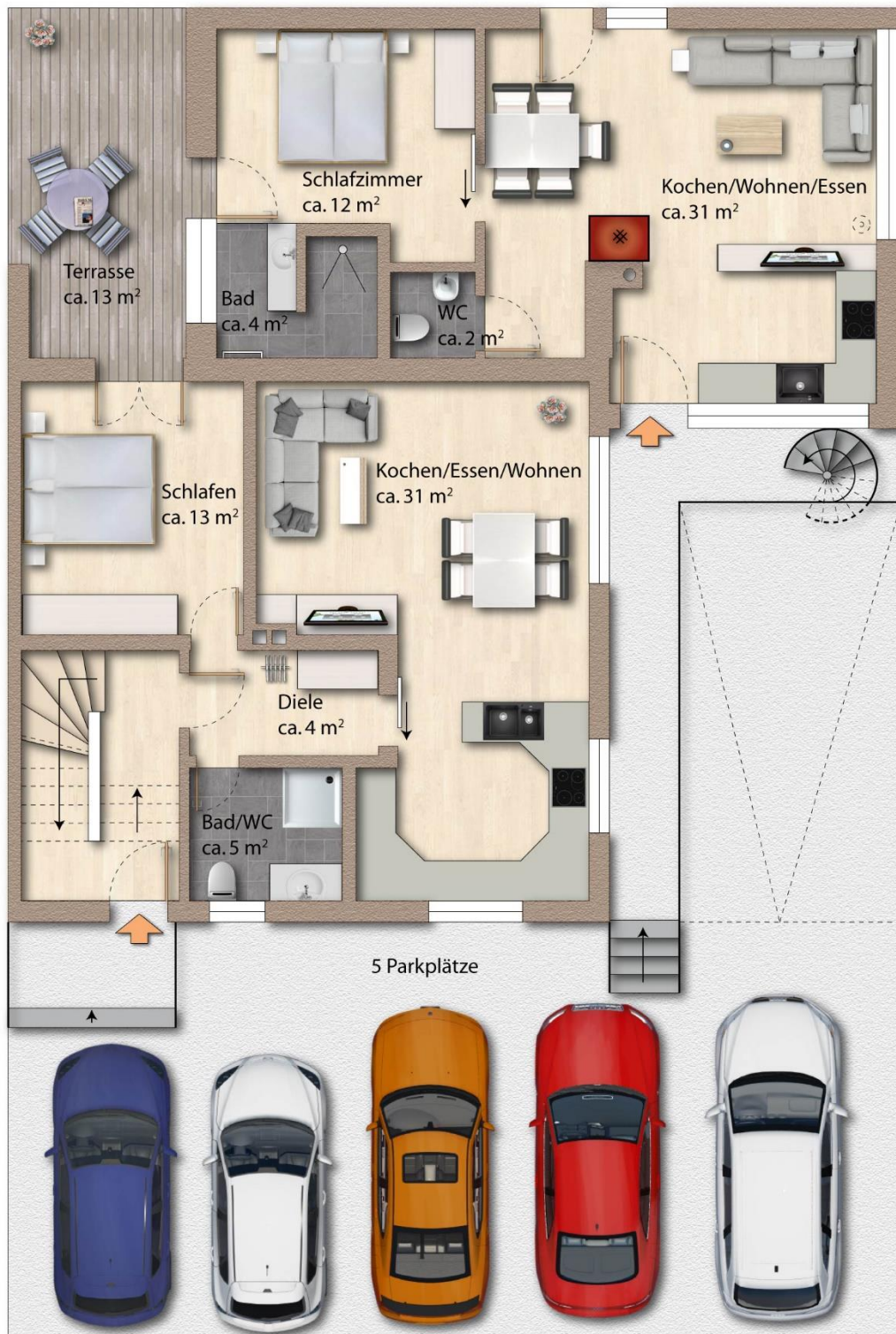
Sichern Sie sich noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie das volle Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses!

Grundriss



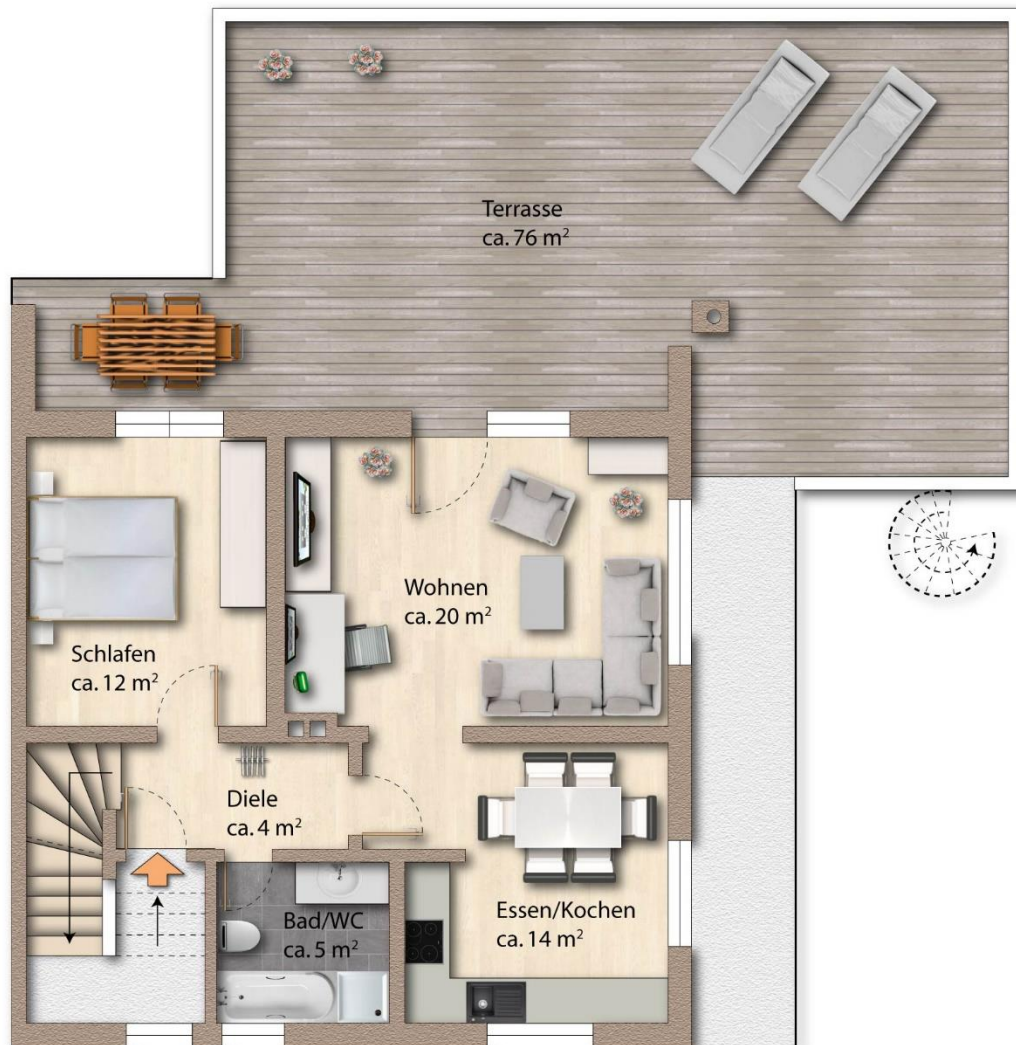
Grundriss EG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

Grundriss



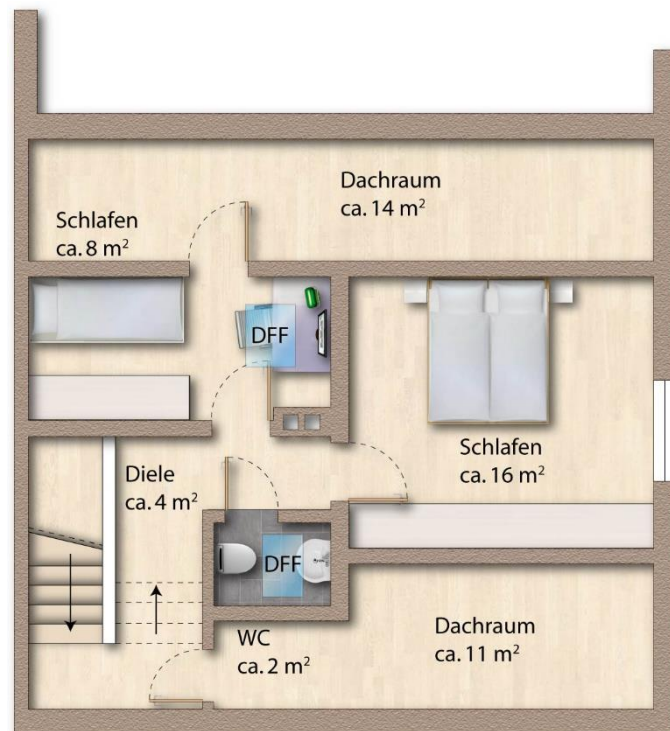
Grundriss EG mit ca. Maßangaben (Option 2 Wohnungen)

Grundriss



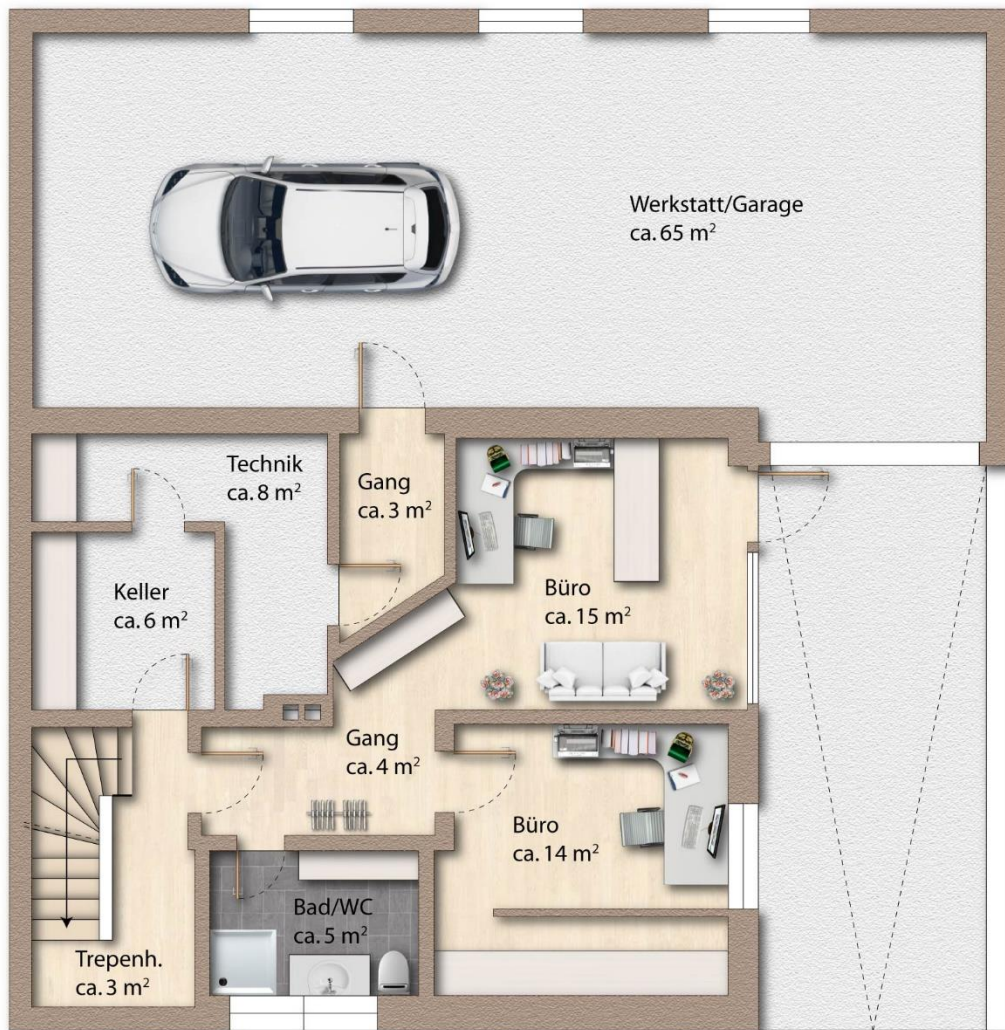
Grundriss OG mit ca. Maßangaben

Grundriss



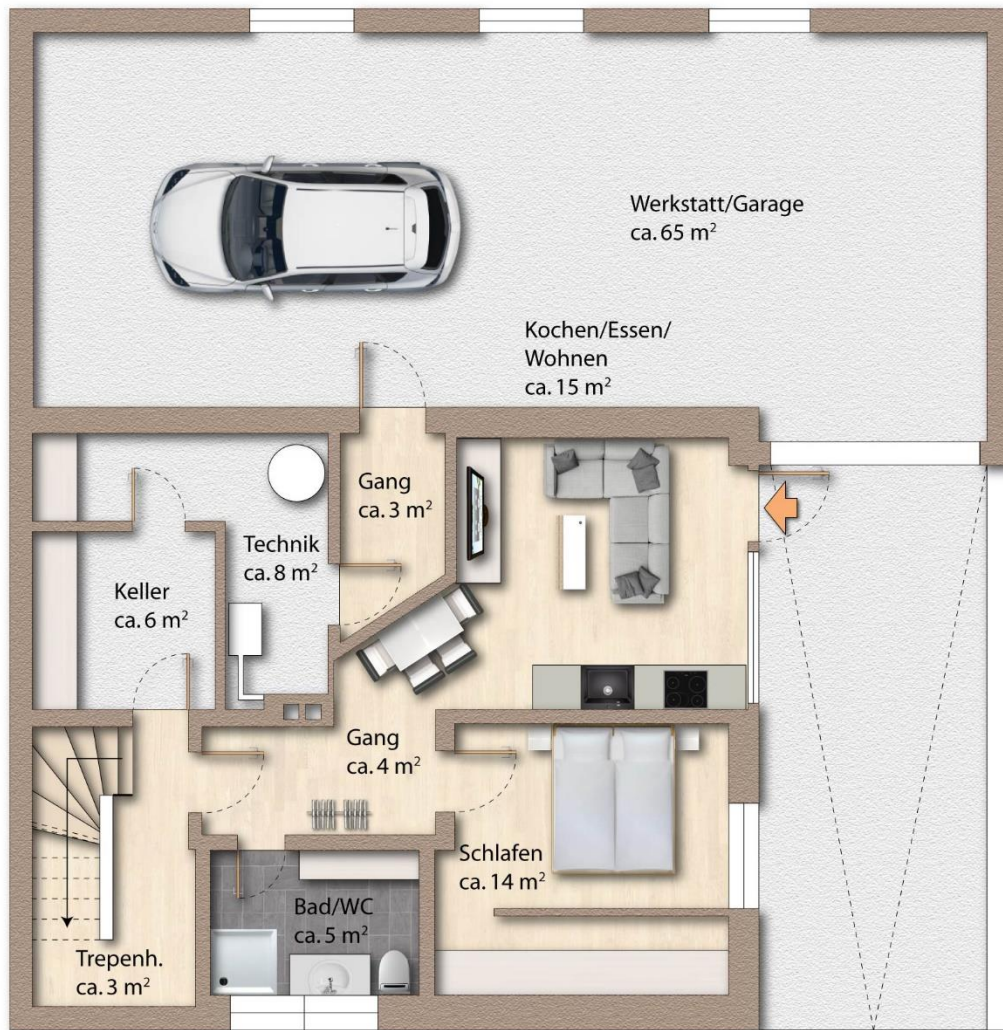
Grundriss DG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss KG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss KG mit ca. Maßangaben (Option Wohnung)

Impressionen



Kochen EG

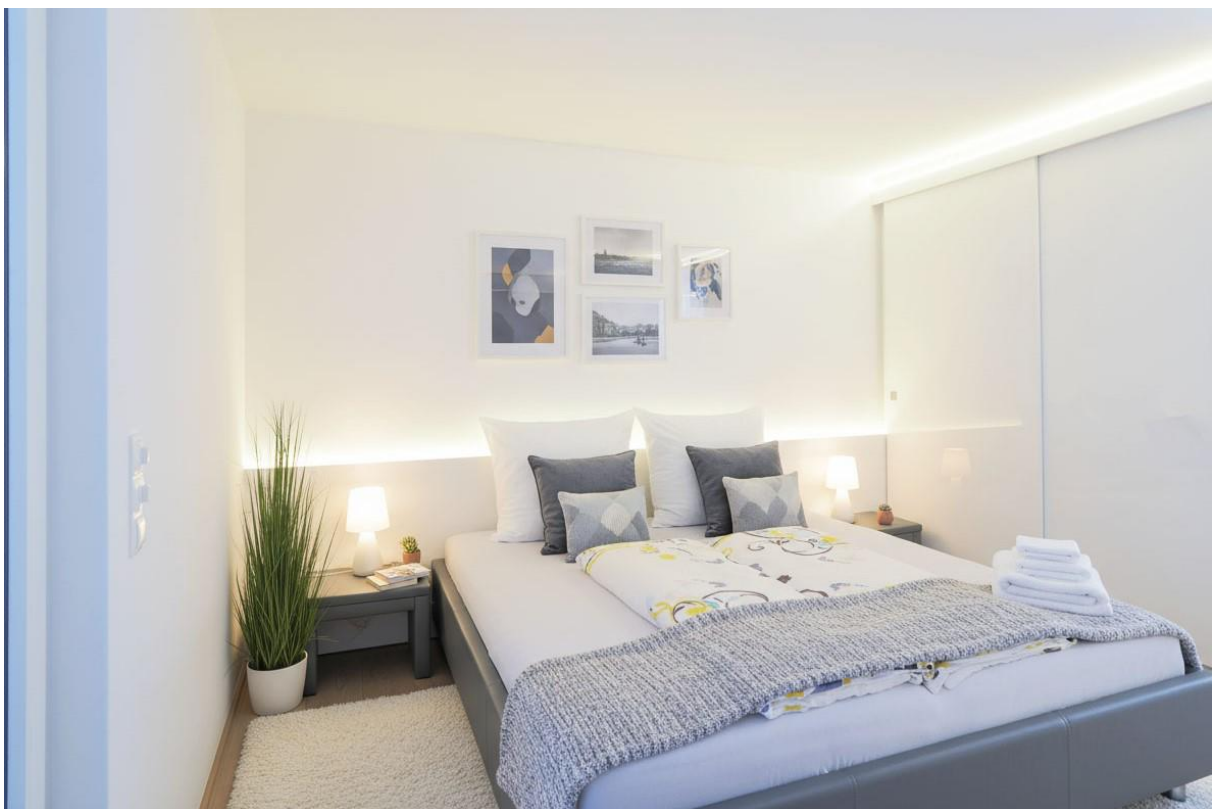


Essen EG

Impressionen



Wohnen EG



Schlafen EG

Impressionen



Bad en Suite EG



Dusche EG

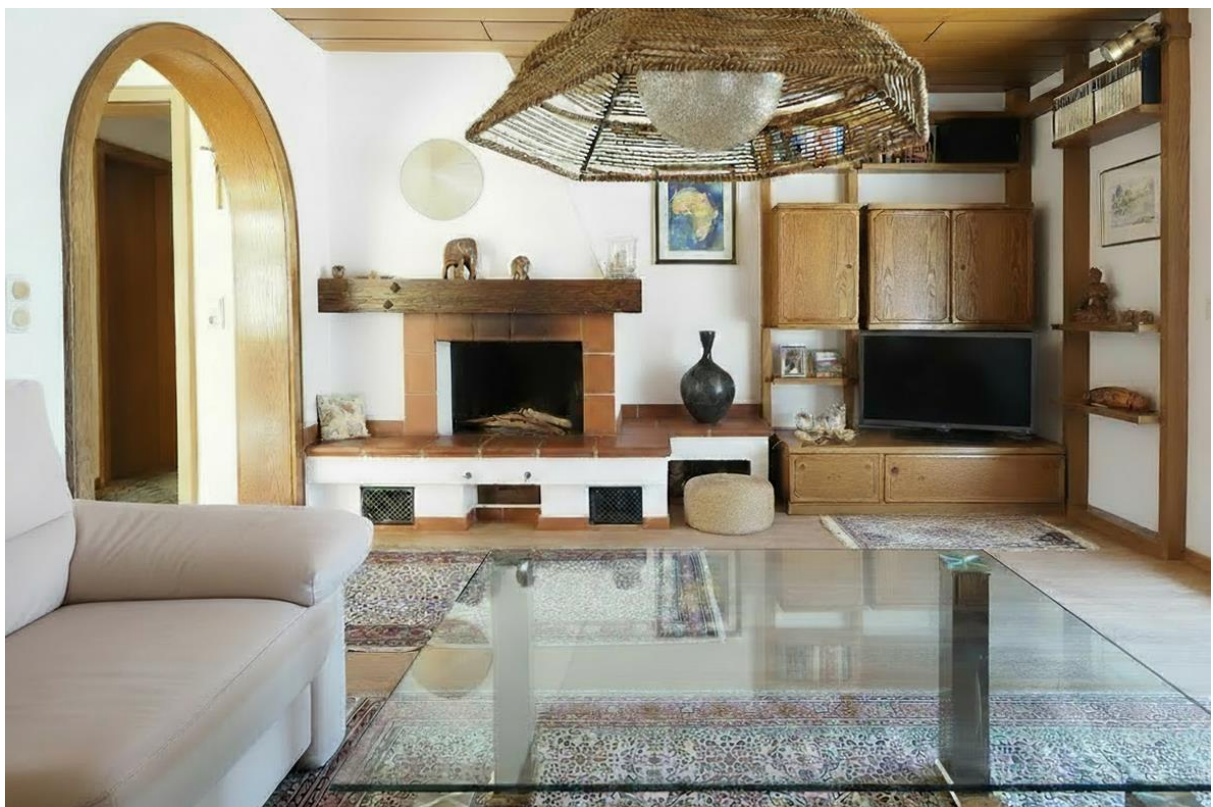


WC EG

Impressionen



Kochen OG



Wohnen OG

Impressionen



Bad OG



Bad OG



Diele DG

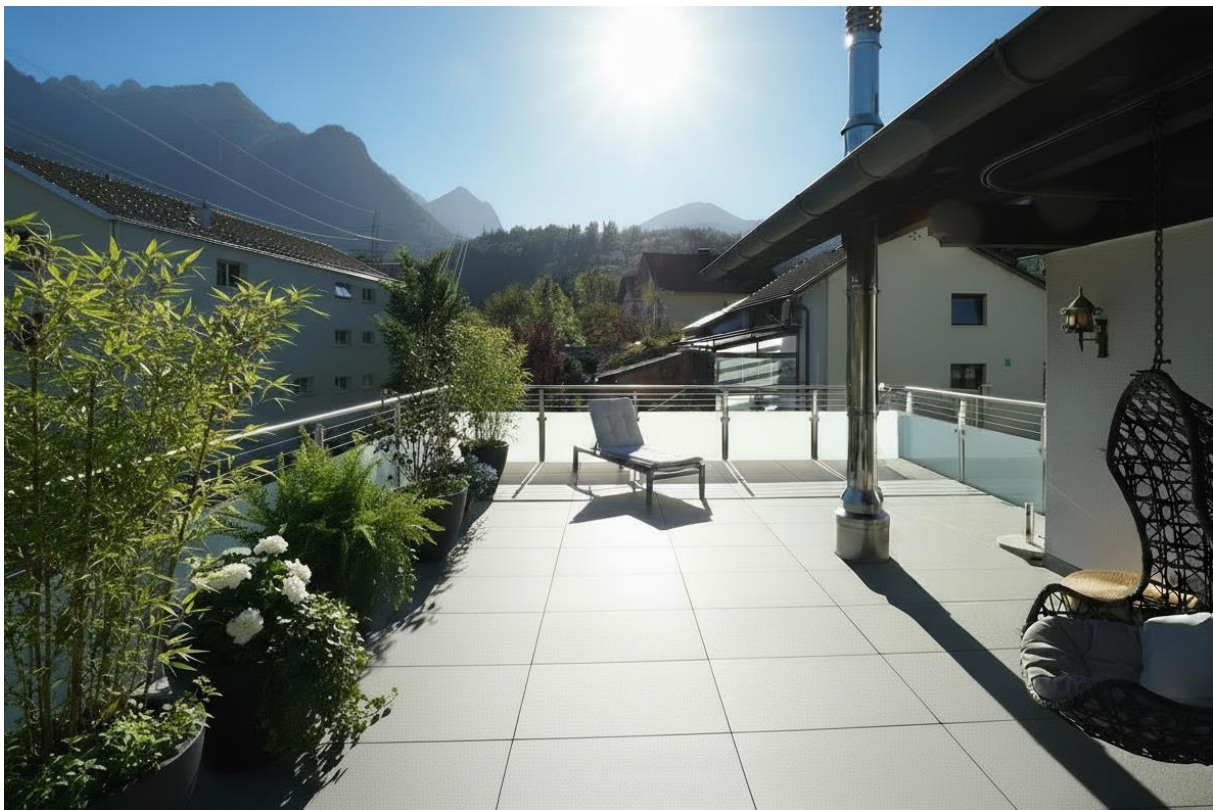


WC DG

Impressionen



Schlafen DG



Terrasse OG

Impressionen



Terrasse OG



Ansicht

Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

Impressionen

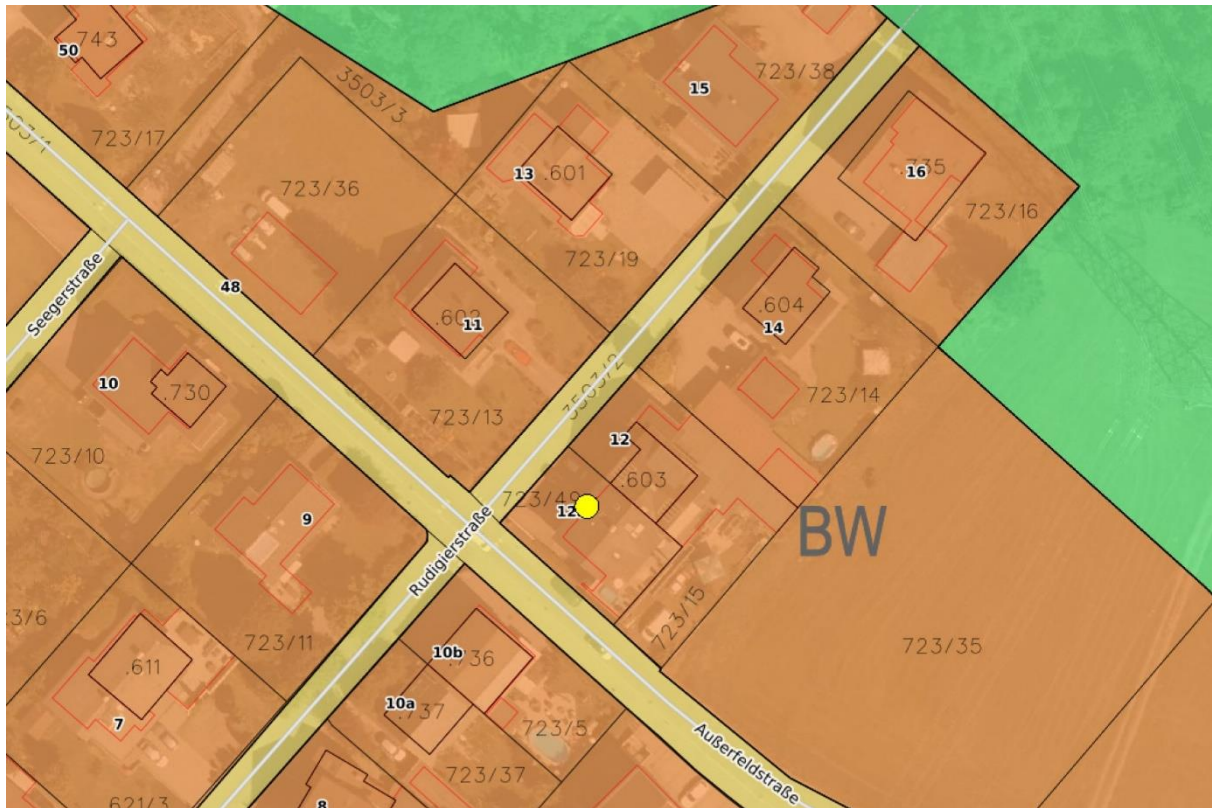


Gewerbe KG

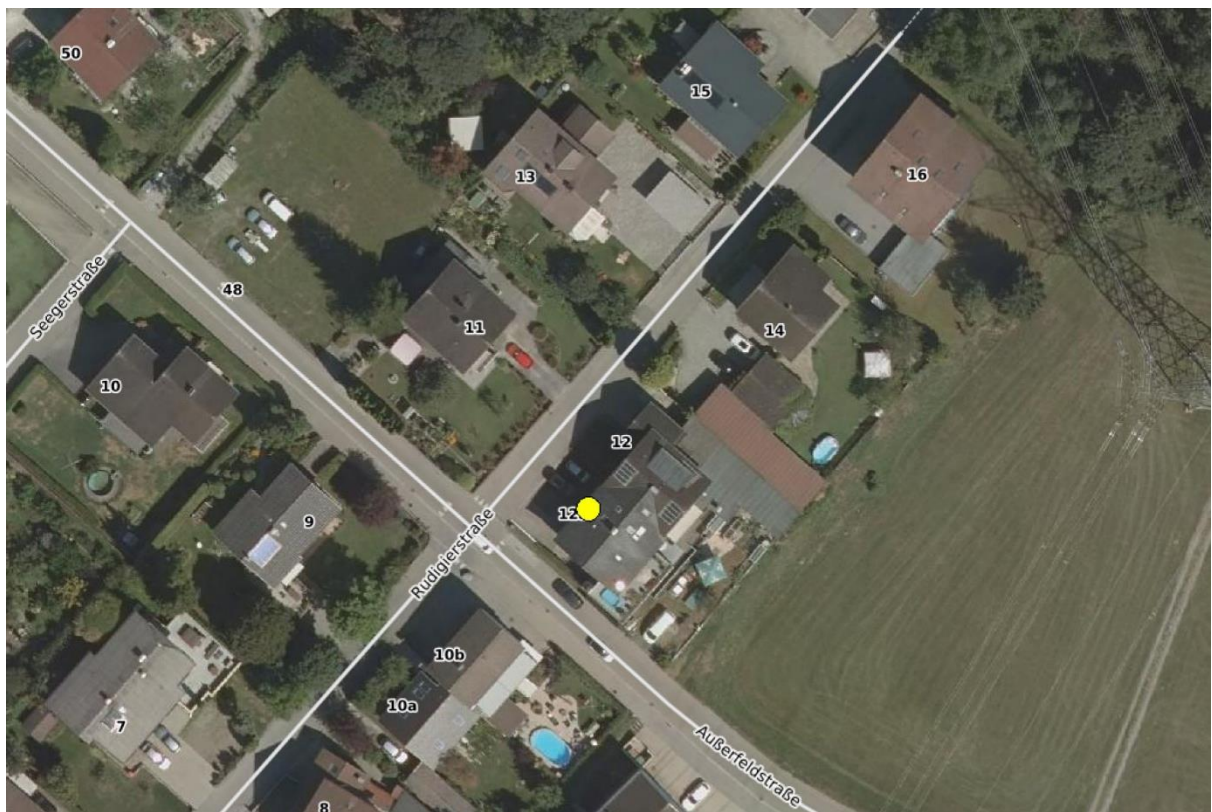


Gewerbe KG

Flächenwidmung & Luftbild



Flächenwidmung



Luftbild

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo