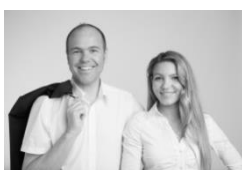




## Hier throne ich: Mein Eigenheim in Top Lage von Nüziders

6714 Nüziders, Ofertsweg 17

- ▣ ruhige und sonnige Lage
- ▣ großzügige Zimmer
- ▣ Wohngebiet, naturnage Lage
- ▣ Schule / Kindergärten in der Nähe
- ▣ Garage u. KFZ-Abstellplätze
- ▣ großzügiges Grundstück



### Ihre Berater

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

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

# Daten

Objektnummer	10-698
Grundfläche	ca. 1.118 m <sup>2</sup>
Wohnfläche / Zimmer	ca. 240 m <sup>2</sup>
Zimmer	7 Zimmer
Terrasse	im EG vorhanden
Balkon-Ost	ca. 15 m <sup>2</sup>
Balkon-Süd	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Waschbecken
WC	separates WC im EG, zwei separate WC im OG
Keller	vollunterkellert, ca. 175 m <sup>2</sup>
Auto	Doppelgarage mit ca. 40 m <sup>2</sup> vorhanden
Baujahr	ca. 1980
Beziehbar	nach Vereinbarung
Heizung	Zentralheizung-Öl mittels Radiatoren
*Richtpreis	auf Anfrage

\*) 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.

Vertragserrichtungskosten

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 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Einblick

In begehrter Lage von Nüziders steht dieses großzügige Einfamilienhaus in absolut sonniger und ruhiger Traumlage zum Verkauf. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen geräumigen Eingangsbereich, ein Gäste-WC und einen direkten Zugang zur Garage. Weiters finden Sie hier den äußerst einladenden und sonnendurchflutenden Wohnbereich, welcher neben einem Kamin auch einen Zugang zum Terrassen- und Gartenbereich bietet. Eine Ebene höher liegt neben dem Arbeitszimmer der großzügige Kochbereich, welcher komplett geschlossen und zum geräumigen Essbereich geöffnet werden kann. Hier haben Sie ebenso, wie vom Wohnbereich, Zugang zum Terrassen- und Gartenbereich.

Ein Halbstock darüber finden Sie zwei Zimmer, samt separatem WC und Badezimmer – welches bis dato sich noch im Rohbau befindet und auf seine Ausstattung wartet. Beide Zimmer verfügen Zugang zum Balkon, der mit seiner Süd-Ausrichtung ausreichend Sonne und einen tollen Ausblick zum Bergpanorama bietet. Eine weitere Ebene darüber liegen weitere zwei Zimmer sowie das große Schlafzimmer, ausgestattet mit Bad en Suite und separatem WC. Auch hier haben Sie Zugang zu einem großzügigen Balkon – im Sommer ein abkühlendes „Schattenplätzchen“.

Der geräumige Gartenbereich lädt „Groß & Klein“ zum Verweilen und Spielen ein. Auf dem Grundstück mit ca. 1.118 m<sup>2</sup> findet sich wahrlich genügend Platz um allem gerecht zu werden; neben dem hauseigenen Gemüsegarten bietet der Gartenbereich noch genügend freie Fläche, um die Seele baumeln zu lassen, aber auch ein Spielparadies für Kinder.

Das komplette Gebäude wurde unterkellert inklusive Garage ausgeführt und bietet mit ca. 175 m<sup>2</sup> reichlich Platz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis und erreichen Sie in nur wenigen Minuten, ebenso wie Kindergarten und Schulen.

## ***Eine Gemeinde im Aufwind***

Nüziders ist eine beliebte Wohngemeinde und bietet mit seinem charmanten dörflichen Ambiente alles, was eine attraktive Wohngegend ausmacht: Malerisch gelegen an den Ausläufern des Hohen Fraßen, genau 562 Meter über dem Meeresspiegel, befindet sich die Gemeinde an einem der sonnigsten Flecken in ganz Vorarlberg. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 22,16 km<sup>2</sup>. Über 5.000 EinwohnerInnen leben hier in einem attraktiven Siedlungsraum.

## ***Rundherum wohlfühlen***

Im Zentrum des Walgaus gelegen kann Nüziders nicht nur als landschaftlich schöne Gemeinde einiges bieten: Eine ausgezeichnete Infrastruktur und ausgewogene Verkehrsanbindung erfüllen alle Anforderungen einer ansprechenden Wohngegend. Einrichtungen wie ein Kindergarten, ein Waldkindergarten, eine Kinderbetreuungsstätte und Spielgruppe sowie eine Volksschule und Mittelschule sorgen ebenso wie eine florierende Wirtschaft und gesicherte Nahversorgung dafür, dass die Menschen in Nüziders sich rundherum wohlfühlen können.

## ***Freizeitangebot***

Im Zentrum zeigt sich die Pfarrkirche mit seinem renovierten Dorfplatz als eines der Herzstücke und prägt entscheidend das Ortsbild. Spiel und Sportanlagen, ein Skaterplatz, gepflegte Rundwanderwege sowie ein Mountainbikenetz und das Naherholungsgebiet Muttersberg mit einer Seilbahn bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot für Einheimische, wie auch Gäste. In drei Veranstaltungsräumen können das ganze Jahr über kulturelle und andere Veranstaltungen besucht werden.

## ***Ausgewogene Raumplanung***

Der gesunde Mix aus Gewerbe und Industriebetrieben bietet vielen Menschen einen gesicherten Arbeitsplatz. Durch eine ausgewogene Raumplanung zeigen sich Wohnraum und Industrieansiedlung sorgfältig getrennt und bieten dennoch genug Standortpotential für zukünftige Investitionen. Zahlreiche Lebensmittel-, Gewerbe, und Handelsbetriebe garantieren allen EinwohnerInnen eine adäquate Nahversorgung mit allem Drum und Dran. Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Bludenz und zum Einkaufszentrum in Bürs bietet einen zusätzlichen Komfort.

# Grundriss



Grundriss KG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss EG mit ca. Maßangaben



# Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Diele / Eingangsbereich



Diele / Eingangsbereich

# Impressionen



WC EG



WC EG



Kochen



# Impressionen



Essen (Beispielbild für Einrichtung)



Essen (Beispielbild für Einrichtung)



# Impressionen



Wohnen (Beispielbild für Einrichtung)



Wohnen (Beispielbild für Einrichtung)



# Impressionen



Wohnen (Beispielbild für Einrichtung)



Terrasse | EG



# Impressionen



Arbeiten (Beispielbild für Einrichtung)



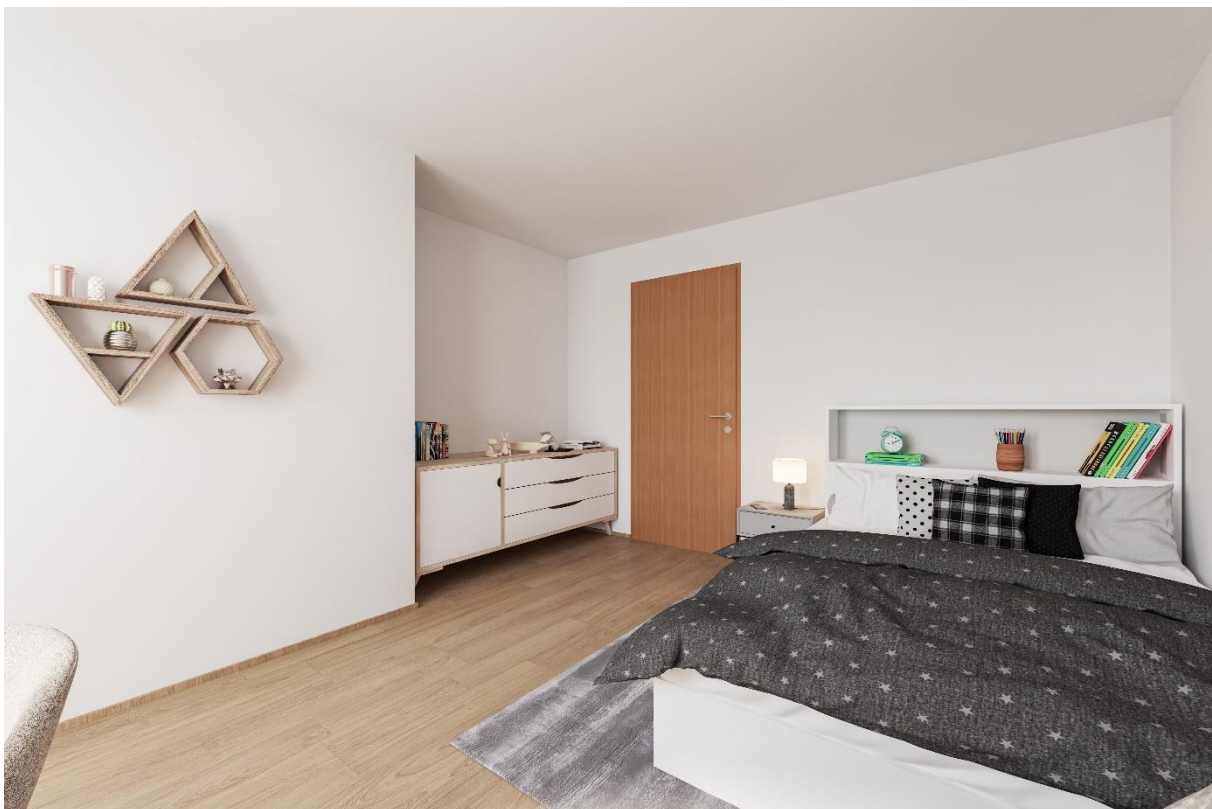
Arbeiten (Beispielbild für Einrichtung)



# Impressionen



Zimmer (Beispielbild für Einrichtung)

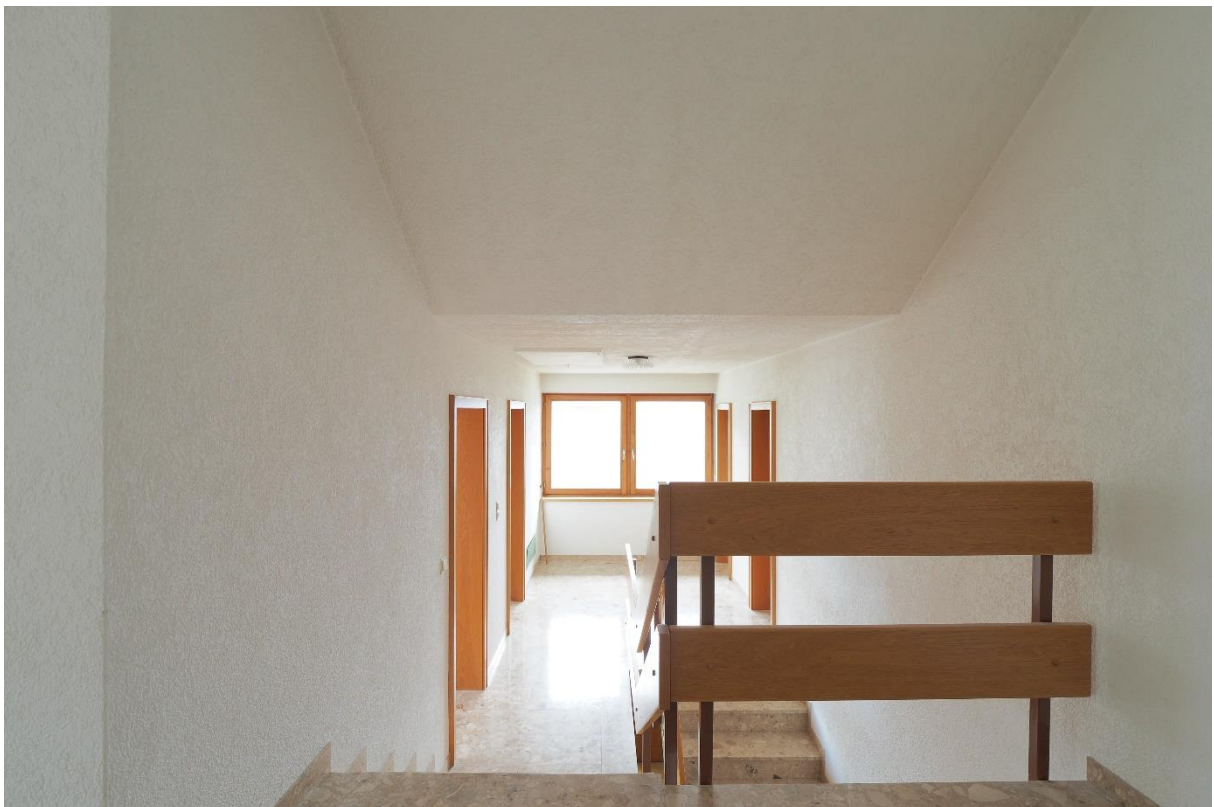


Zimmer (Beispielbild für Einrichtung)

# Impressionen



Diele OG



Diele OG



# Impressionen



Schlafen (Beispielbild für Einrichtung)



Schlafen (Beispielbild für Einrichtung)

# Impressionen



Schlafen (Beispielbild für Einrichtung)



Bad en Suite



# Impressionen



Bad en Suite



Bad en Suite



# Impressionen



Balkon OG mit Südausrichtung



Balkon OG mit Ostausrichtung



# Impressionen



Garage



Garage



# Impressionen



Terrasse / Garten



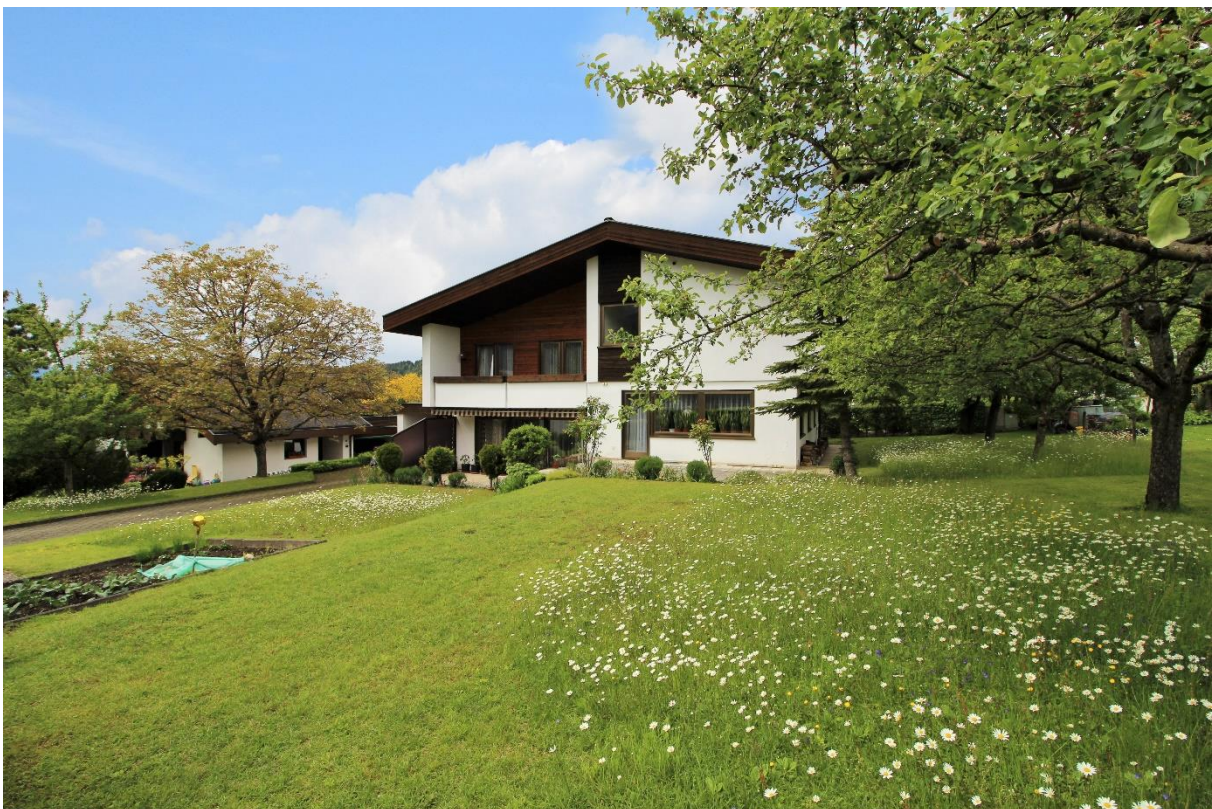
Garten



# Impressionen



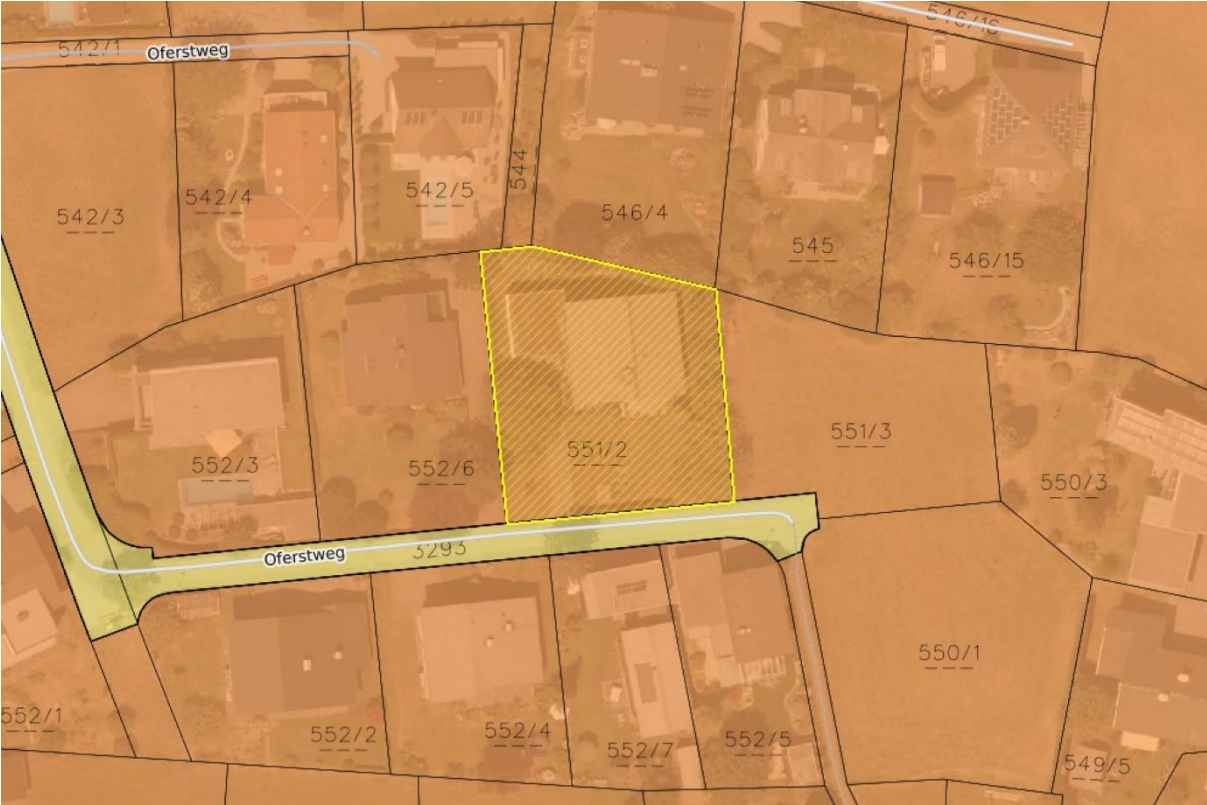
Ansicht



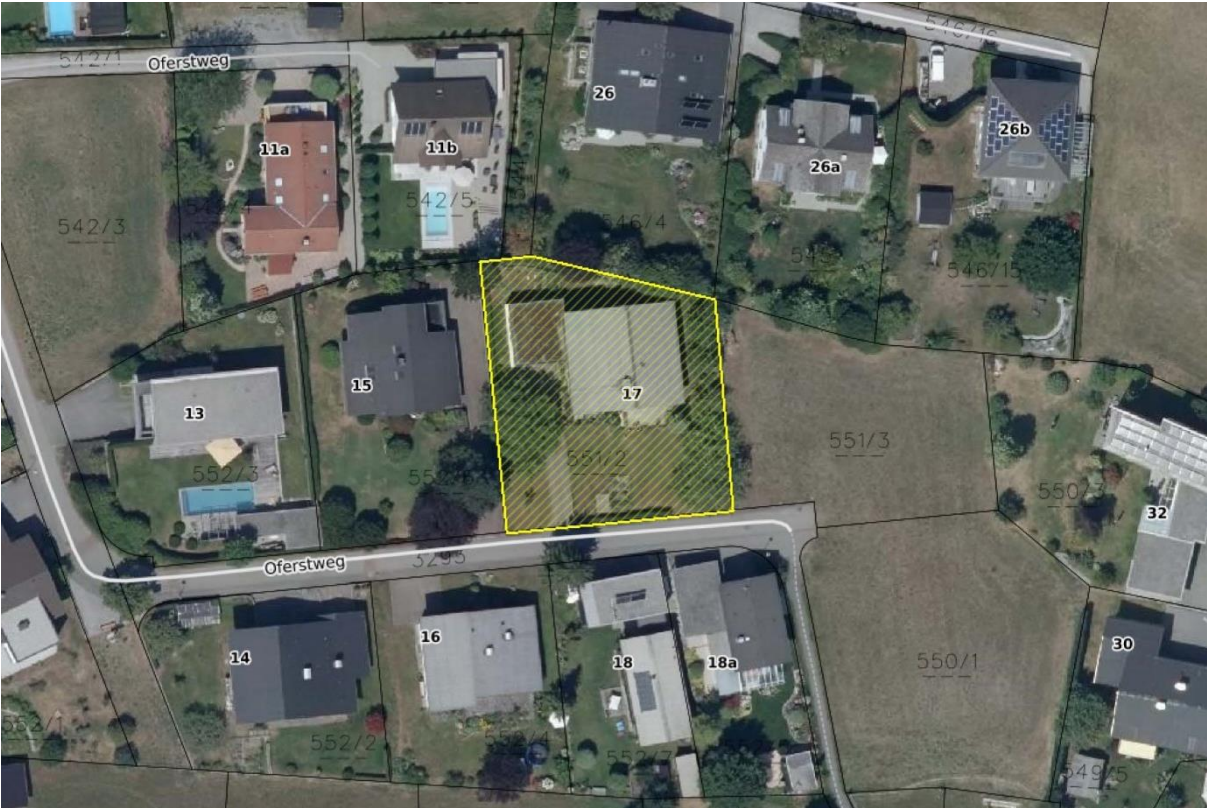
Ansicht



# Flächenwidmung & Luftbild

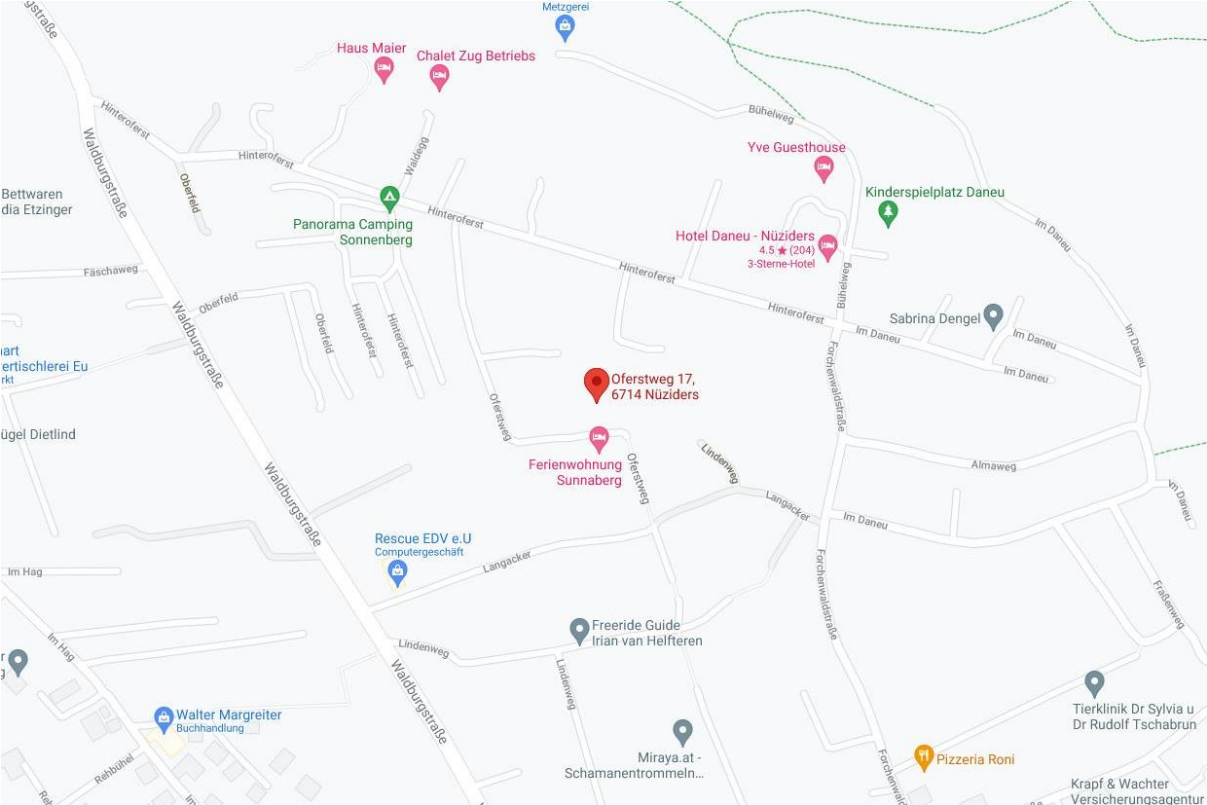


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrt



## Ihre Immobilienmakler

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