



Sonniges Eigenheim in Top Lage von Nüziders

6714 Nüziders

- ▣ ruhige und sonnige Lage
- ▣ großzügiger Gartenbereich
- ▣ Wohngebiet, 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 | 10-725 |
| Grundfläche | ca. 1.017 m ² |
| Wohnfläche | ca. 114 m ² |
| Zimmer | ca. 5,5 Zimmer |
| Terrasse EG | ca. 12 m ² , Süd-Ost |
| Balkon OG | ca. 6 m ² , Süd-Ost |
| Bad | Tageslichtbad mit Wanne, Doppelwaschbecken & WM-Anschluss |
| WC | separates WC im EG / separates WC im OG (renovierungsbedürftig) |
| Keller | unterkellert, ca. 39 m ² |
| Auto | Garage mit ca. 19 m ² vorhanden, Abstellplätze im Freien |
| Baujahr | ca. 1949 |
| Beziehbar | Mietvertrag bis 31.05.2024 / Bezug nach Vereinbarung |
| Heizung | Zentralheizung-Gas alternativ mit Holz, Wärmeverteilung mittels Radiatoren, Schwedenofen im Wohnbereich |
| *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 Einfamilienhaus in absolut sonniger und ruhiger Traumlage zum Verkauf. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, ein Gäste-WC und einen Lager- bzw. Abstellraum. Weiters finden Sie hier den äußerst einladenden und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Weiters befindet sich hier der Essbereich, welcher mit einem Schwedenofen ausgestattet wurde und über einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Angrenzend finden Sie den separierten Kochbereich.

Ein Stockwerk darüber finden Sie das Elternschlafzimmer, welches nach Süd-Osten ausgerichtet wurde und über einen Zugang zum Balkon verfügt.

Hier finden Sie drei weitere Zimmer sowie ein separates WC (welches neu ausgestattet werden sollte) sowie das Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, großer Eckwanne und Waschmaschinenanschluss.

Der geräumige Gartenbereich lädt „Groß & Klein“ zum Verweilen und Spielen ein. Auf dem Grundstück mit ca. 1.017 m² findet sich wahrlich genügend Platz, um allem gerecht zu werden; neben beispielsweise dem hauseigenen Gemüsegarten bietet der Gartenbereich noch genügend freie Fläche, um die Seele baumeln zu lassen, aber auch ein Spielparadies für Kinder.

Das Gebäude wurde teils unterkellert, inklusive Garage ausgeführt und bietet mit ca. 125 m² reichlich Platz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis und erreichen Sie in nur wenigen Minuten, ebenso wie die Autobahnanbindung, 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 km². 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

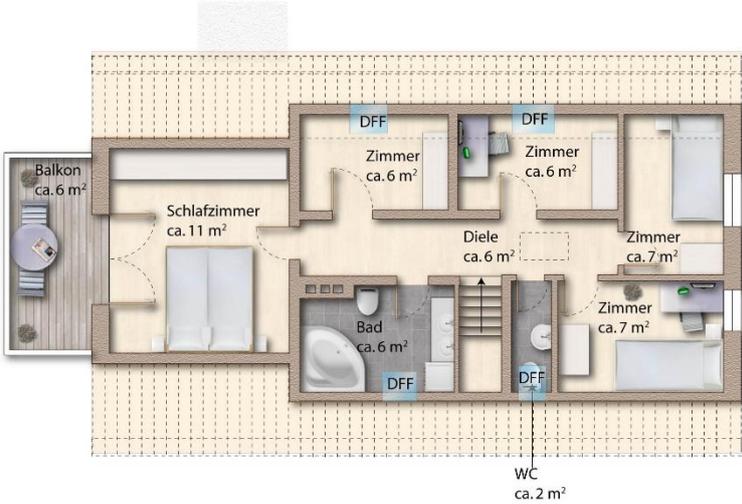
Der gesunde Mix aus Gewerbe und Industriebetrieben bietet vielen Menschen einen gesicherten Arbeitsplatz. Durch eine ausgewogene Raumplanung zeigen sich Wohnraum und Industrieansiedlung sorgfältig getrennt und bieten dennoch genug Standortpotential für zukünftige Investitionen. Zahlreiche Lebensmittel-, 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

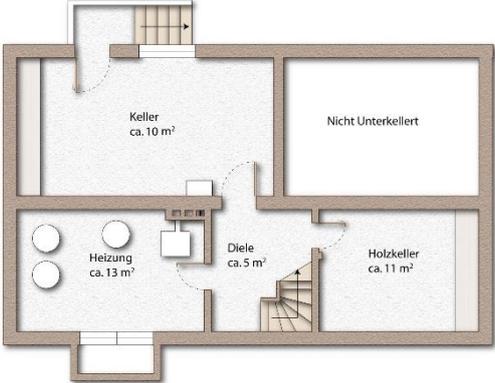


Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss

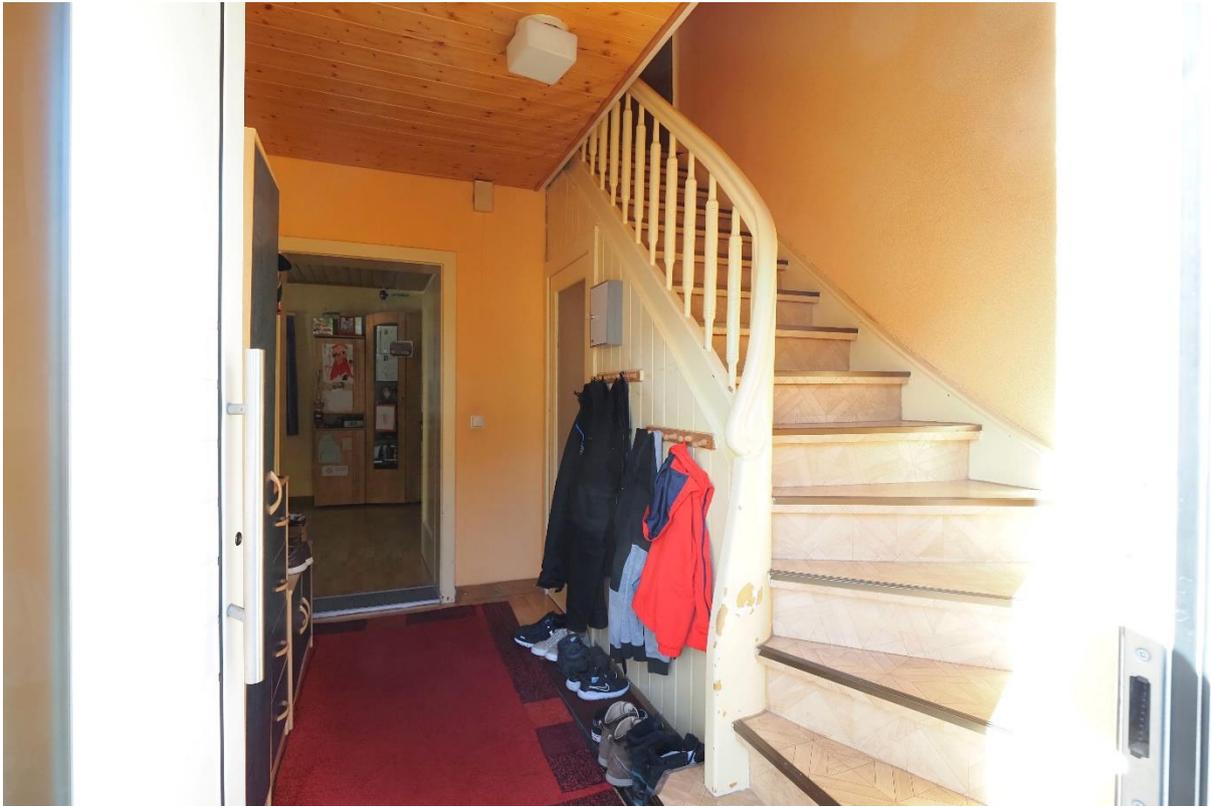


Grundriss OG mit ca. Maßangaben



Grundriss KG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Diele / Eingangsbereich



Wohnen

Impressionen



Essen



Essen

Impressionen



Kochen / Essen / Wohnen



Kochen

Impressionen



Schlafen



Bad

Impressionen



Ansicht / Garten



Ansicht / Garten

Impressionen

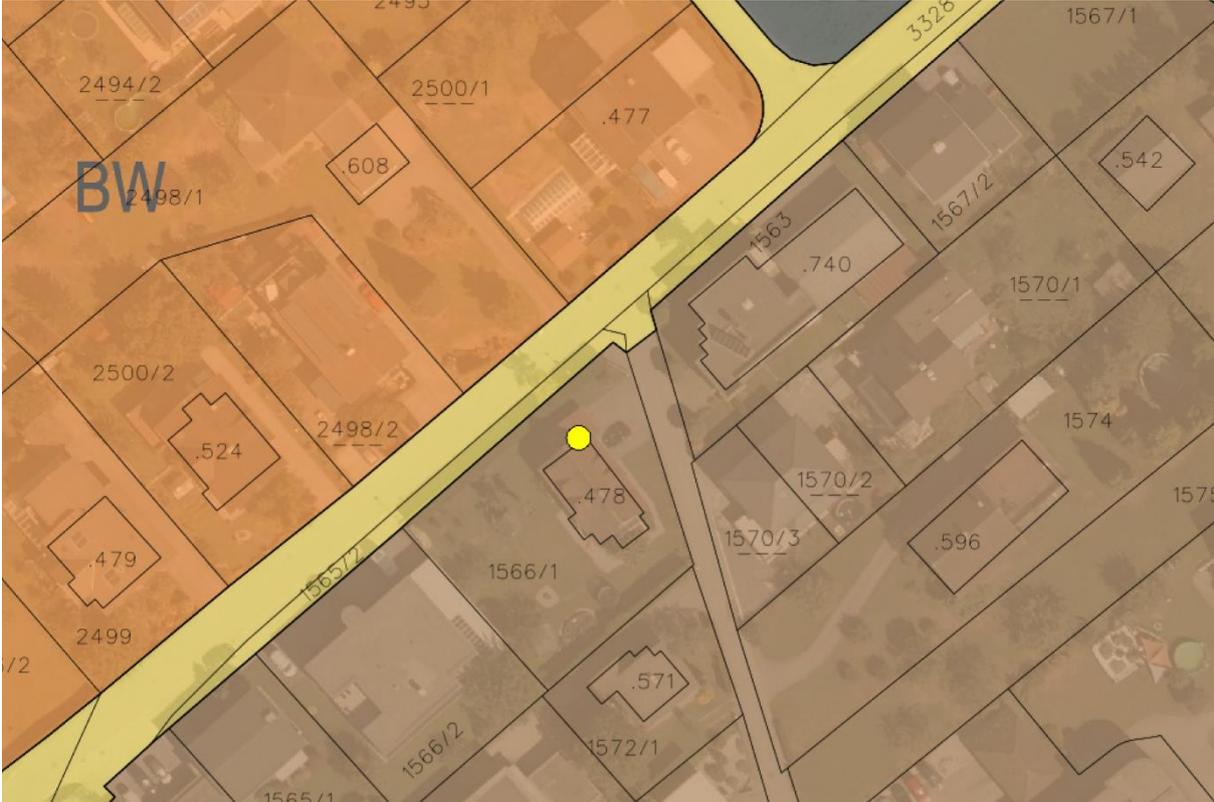


Ansicht / Garten

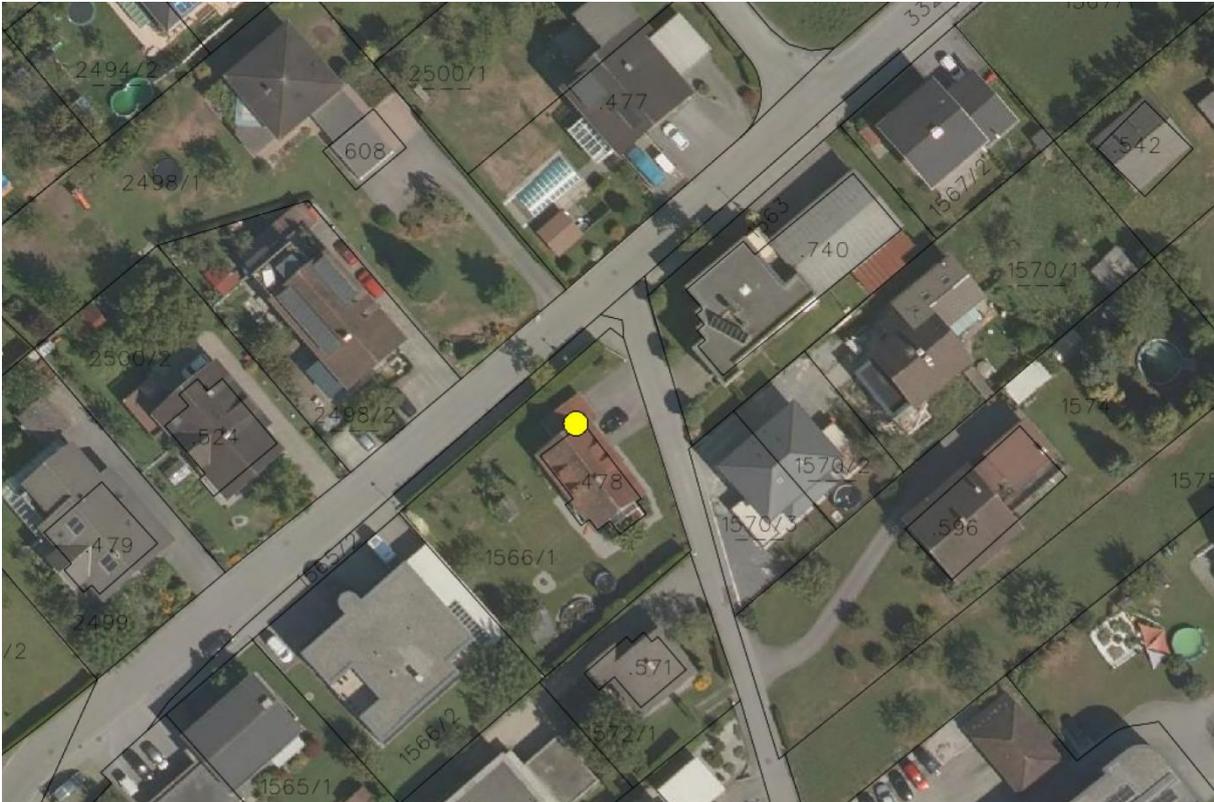


Ansicht / Garten

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