



Sonniges Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Einheiten 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	Preis 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 Einkünfte 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 zentraler Lage von Bürs steht dieses Mehrfamilienhaus in absolut sonniger und naturnaher Traumlage zum Verkauf. Das Haus verfügt über eine separate Wohneinheit im Erdgeschoß sowie über eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss und Dachgeschoss welche bei Bedarf durchaus auch in weitere zwei separate Einheiten getrennt werden können. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere, zur Wohnfläche ausgebaut, Einheit welche als Büro oder Appartement dient.

Einheit Erdgeschoss

Smart und geschmackvoll – so präsentiert sich die geräumige 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 102 m² Wohnfläche. Der vom Licht durchflutete Wohnbereich erstrahlt in modernster Ausführung und bietet genügend Raum für Familie und Freunde. Als Highlight präsentiert sich hier der Kamin, welcher gerade in der kalten Jahreszeit für angenehmes Wohlfühlambiente sorgt. Beide Schlafzimmer verfügen über eigene Tageslichtbadezimmer, das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite, weiters finden Sie hier ein separates Gäste-WC. Im Großzügigen Koch- Essbereich findet die gesamte Familie ihren Platz – Speisen im Kreise Ihrer Liebsten. Zusätzlich wurde das Objekt mit einem Terrassenbereich im Süd-Ost sowie im Nord-Ost Bereich ausgestattet.

Einheit Obergeschoss / Dachgeschoss

Die darüberliegende Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss sowie über das Dachgeschoss und verfügt im OG über einen Wohnbereich samt angrenzender Küche sowie über ein Schlaf- und ein Badezimmer. Highlight hier; der äußerst großzügige Terrassenbereich mit ca. 76 m², ausgerichtet nach Ost, Süd und West bleiben hier keine Wünsche offen. Genießen Sie gemütliche Sonnenstunden zu jederzeit sowie eine unverbaubare Panoramasicht im Kreise Ihrer Liebsten - hier werden Outdoor-Träume wahr.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume samt WC. Auf Wunsch kann diese Ebene getrennt und als Appartement genutzt werden.

Einheit Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet eine geräumige und frisch renovierte Gewerbefläche welche ebenso – falls gewünscht – als Appartement genutzt aber auch vermietet werden kann.

Als Weiteres Highlight präsentiert sich der Garagen- bzw. Werkstattbereich nebenan und bietet mit ca. 65 m² Nutzfläche ausreichend Platz für den eigenen Fuhrpark aber auch genügend Platz für Reparaturarbeiten. Zusätzlich befindet sich hier eine Kellerfläche mit ca. 17 m² Raum für Lagertätigkeiten.

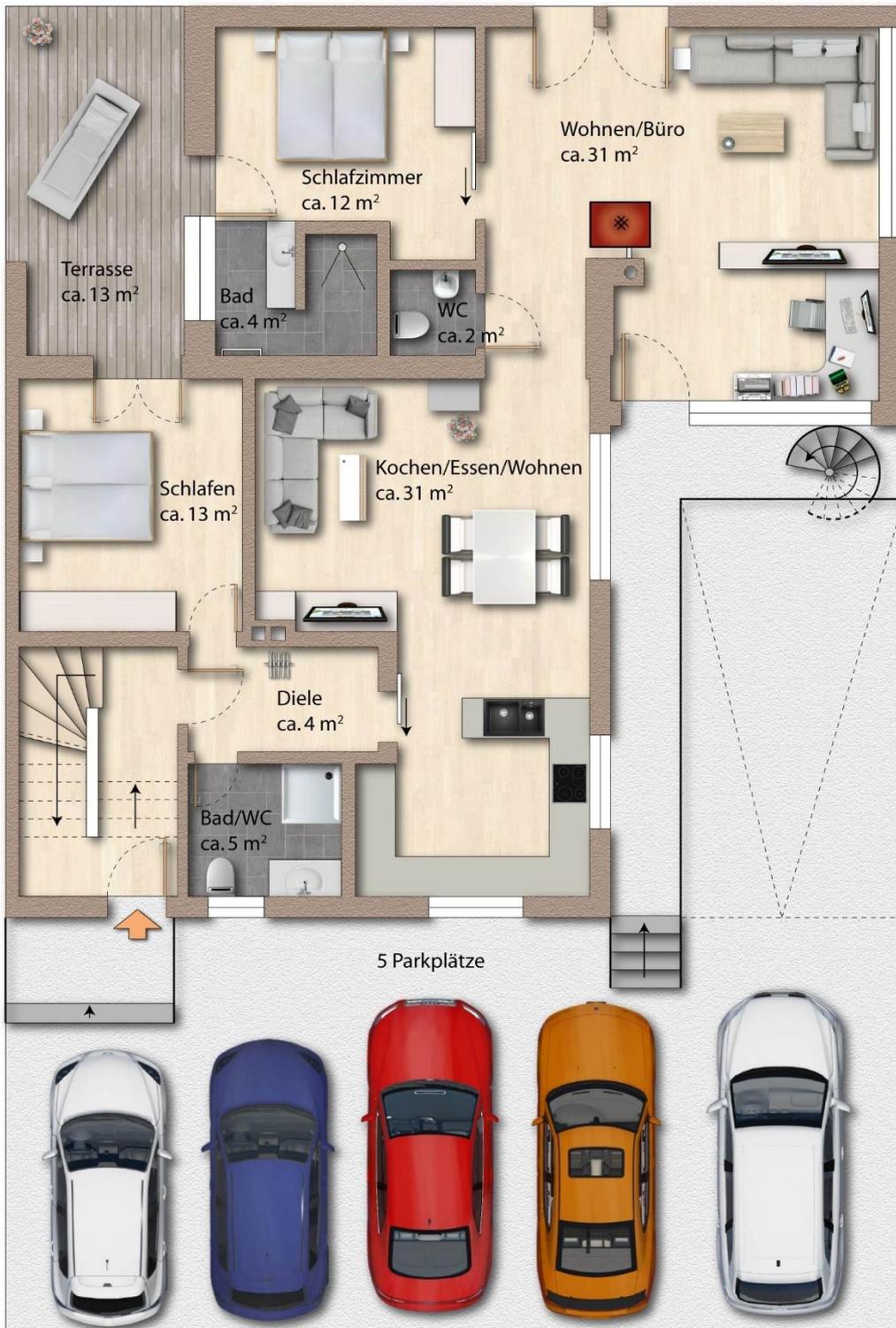
Eine Liegenschaft für jegliche Bedürfnisse – sichern Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Die Gemeinde Bürs präsentiert sich als e5-Gemeinde

e5 ist ein Programm zur Unterstützung von Gemeinden, die sich in der Energiepolitik und im Klimaschutz stark machen wollen:

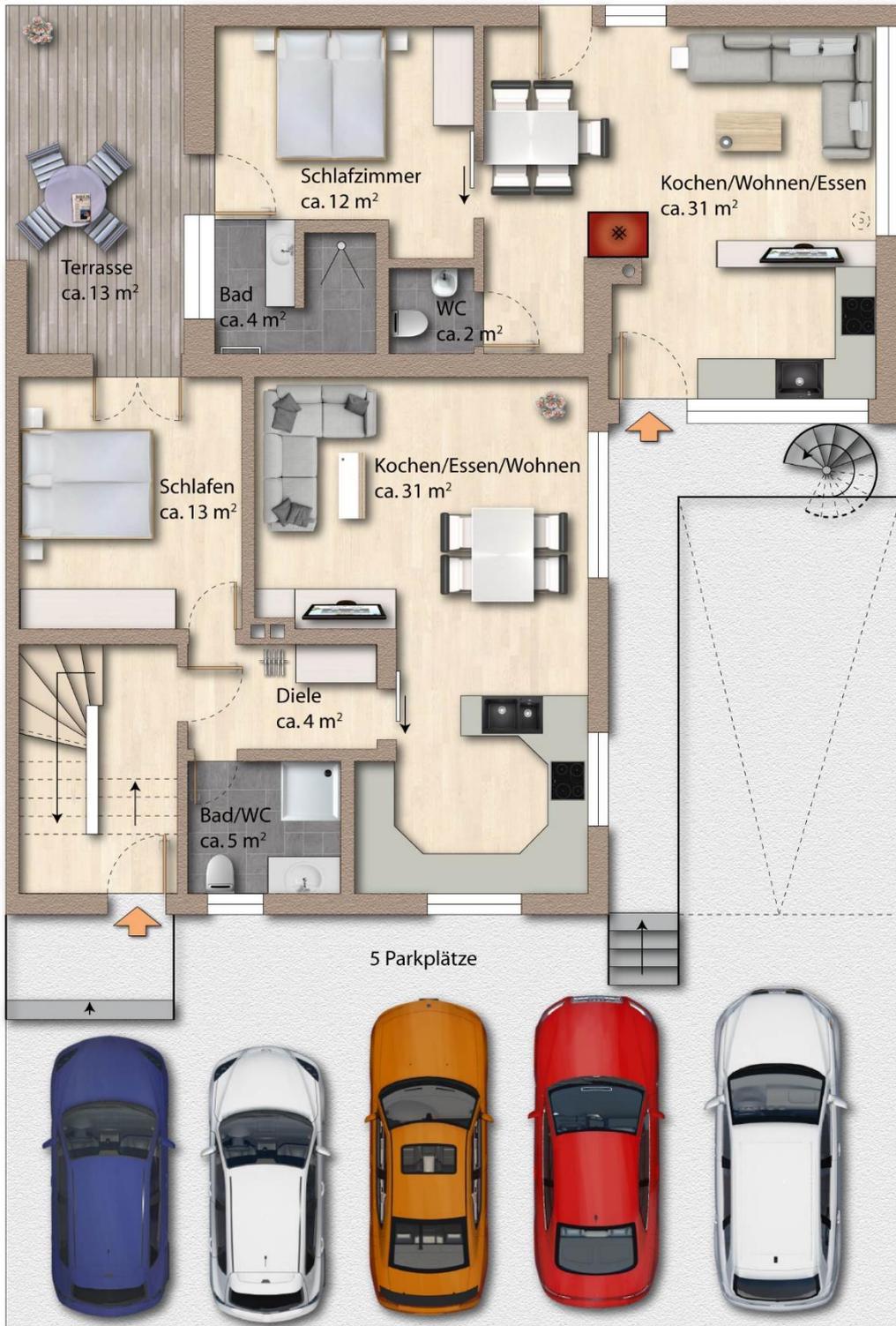
- Klimaschutz durch die Verringerung des CO₂-Ausstoßes
- Sparsamer, effizienter Umgang mit Energie
- Förderung erneuerbarer Energieträger (Sonne, Holz, Biogas,..)
- Förderung sanfter Mobilität (Zufußgehen, Fahrrad, Bus, Bahn,...)

Grundriss



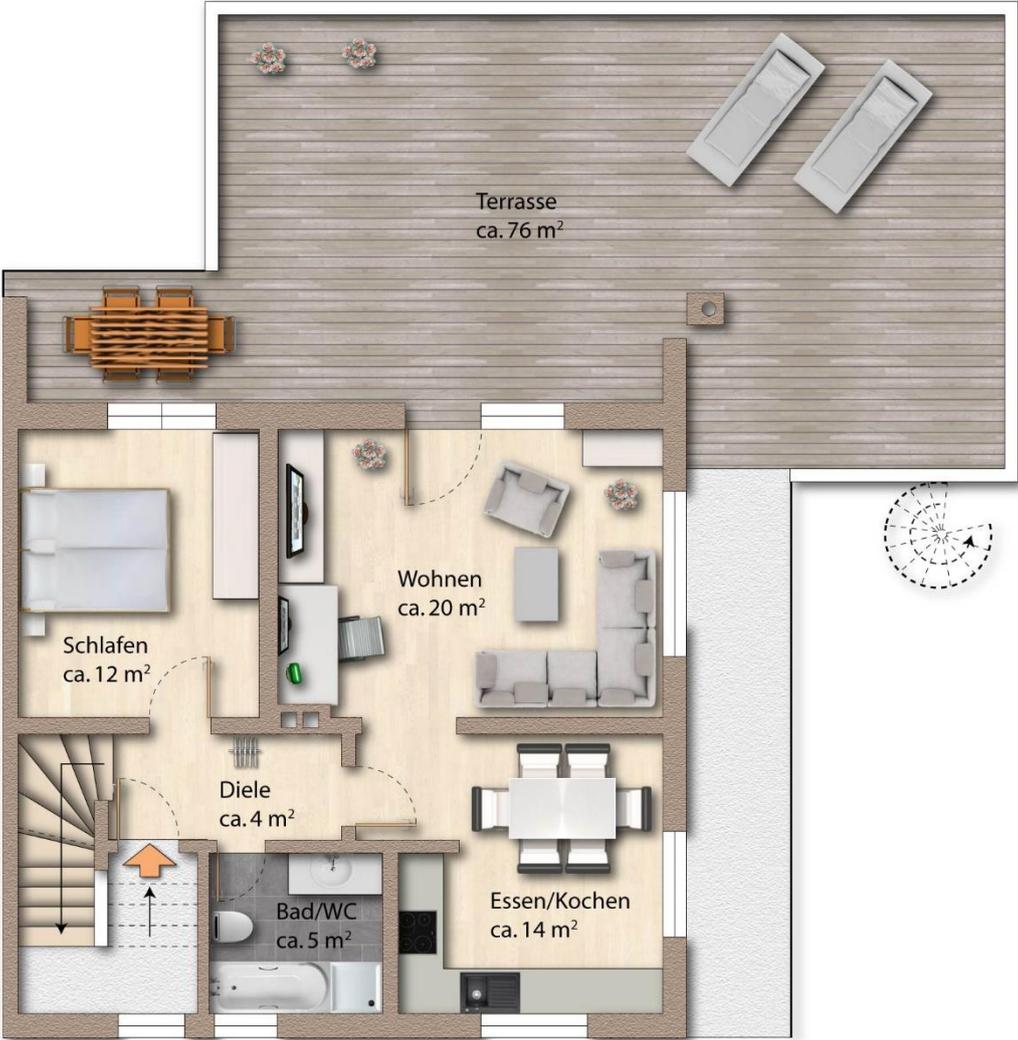
Grundriss EG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

Grundriss



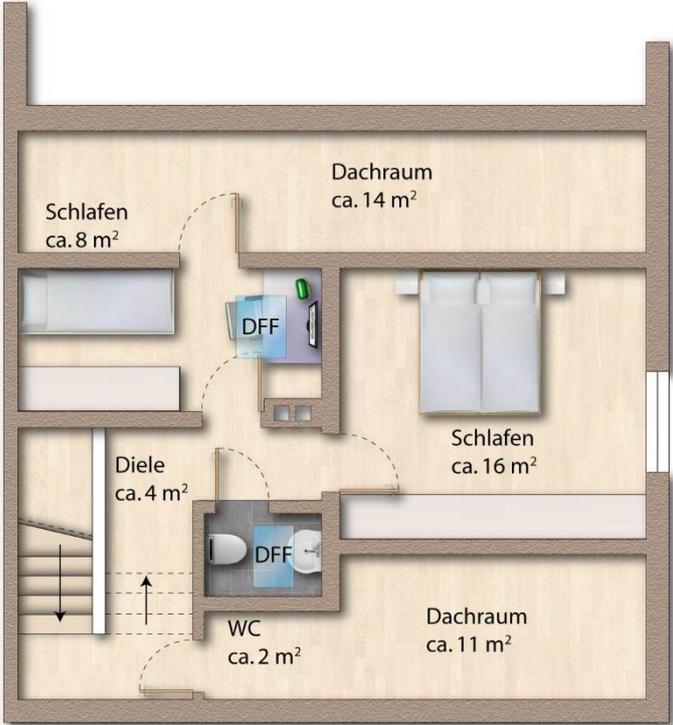
Grundriss EG mit ca. Maßangaben (Option 2 Wohnungen)

Grundriss



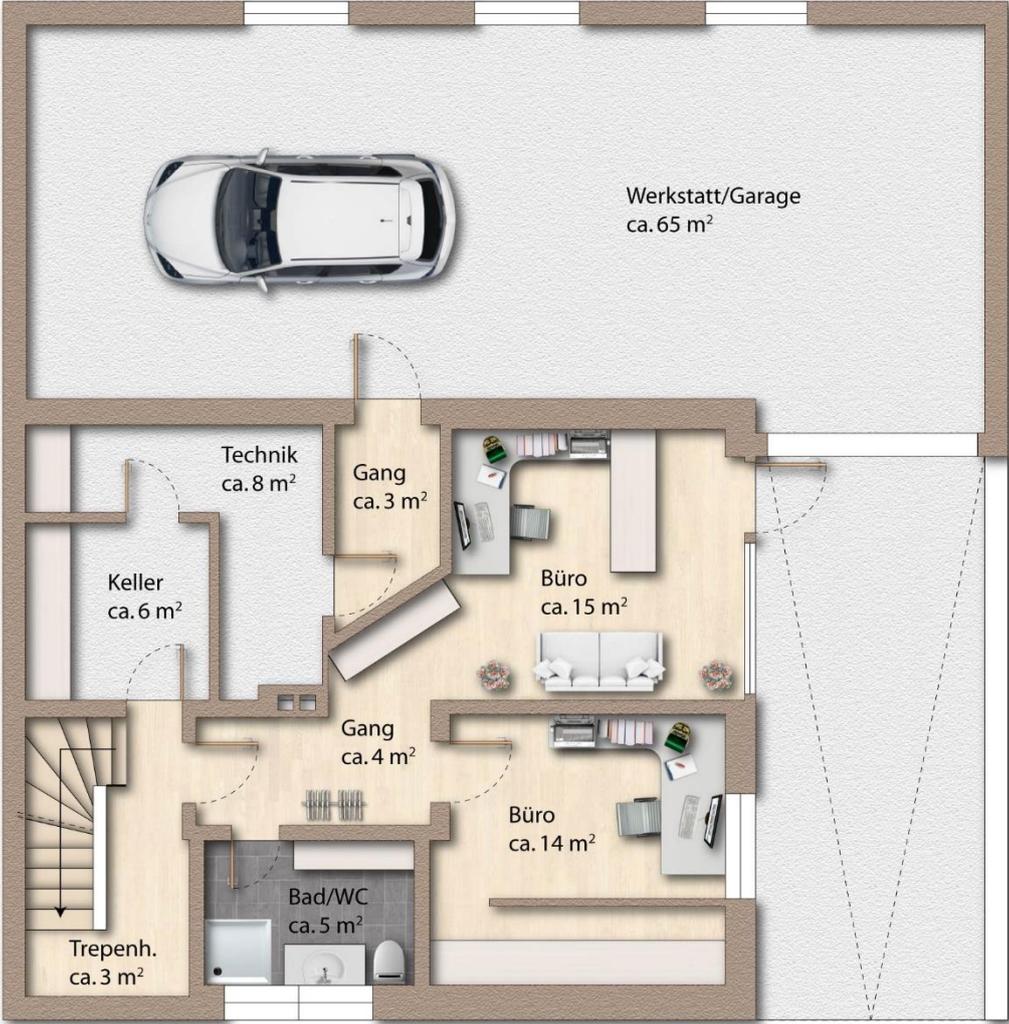
Grundriss OG mit ca. Maßangaben

Grundriss



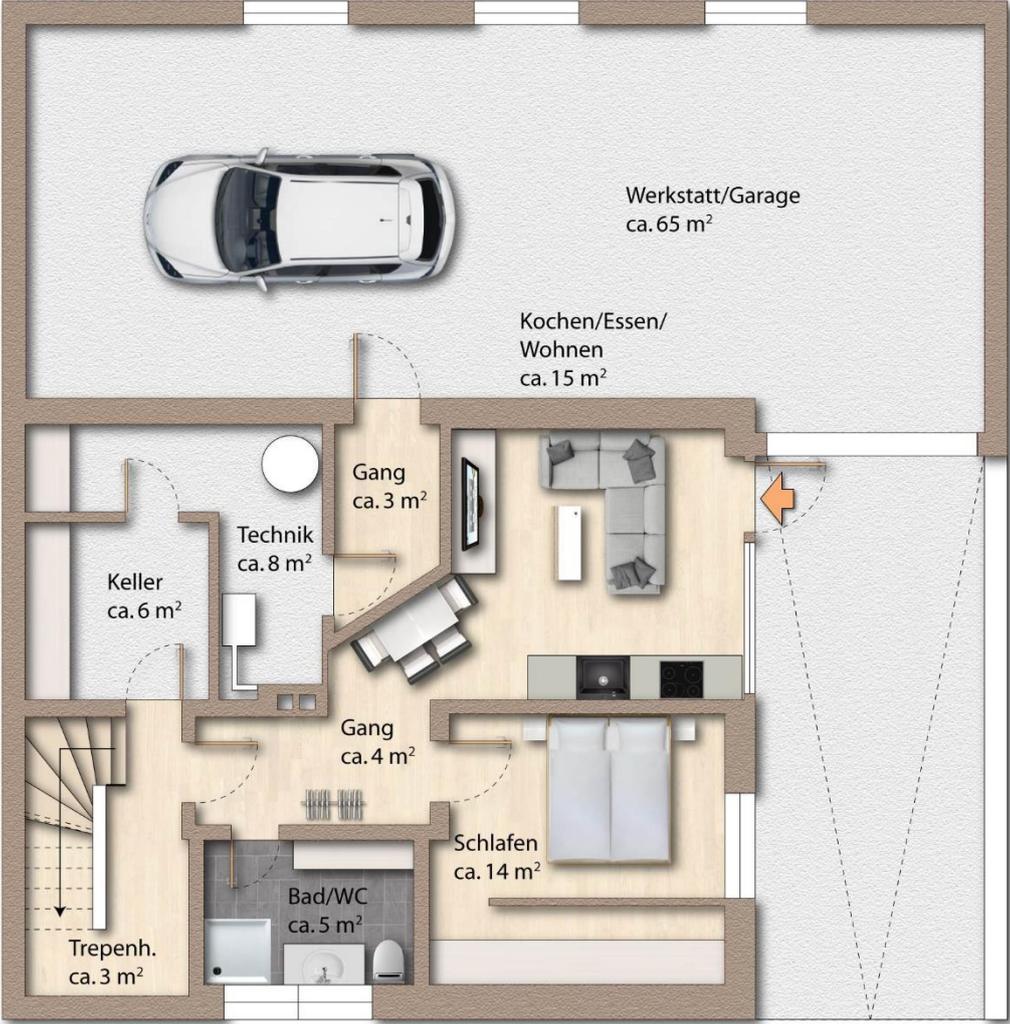
Grundriss DG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss KG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss KG mit ca. Maßangaben (Option Wohnung)

Impressionen



Diele EG



Diele EG

Impressionen



Kochen EG



Kochen EG

Impressionen



Kochen EG

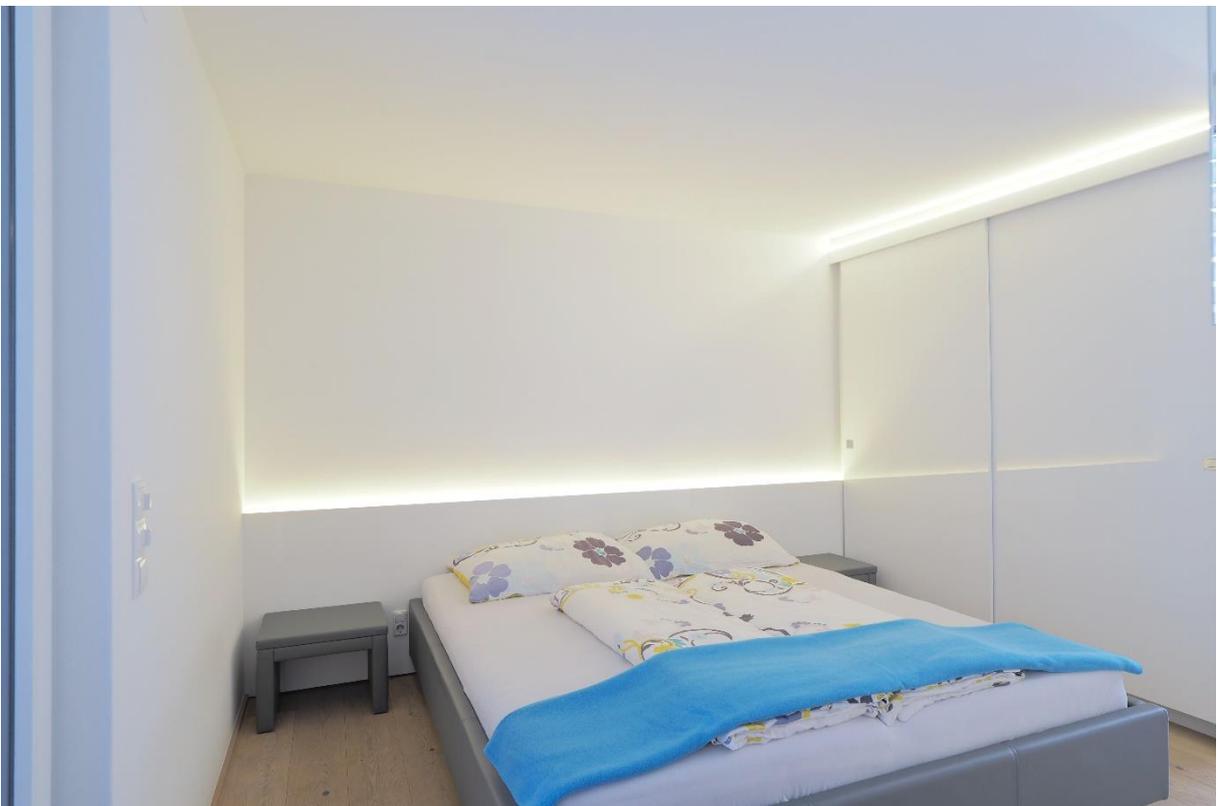


Essen EG

Impressionen



Wohnen EG



Schlafen EG

Impressionen



Bad en Suite EG



Dusche EG



WC EG

Impressionen



Diele OG



Diele OG

Impressionen



Kochen OG



Essen OG

Impressionen



Wohnen OG



Wohnen OG

Impressionen



Schlafen DG



Schlafen DG

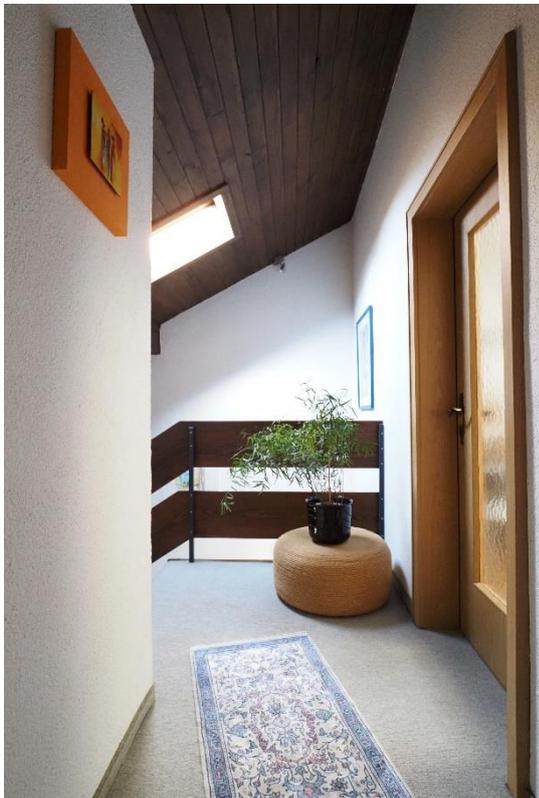
Impressionen



Bad OG



Bad OG



Diele DG



WC DG

Impressionen



Terrasse OG

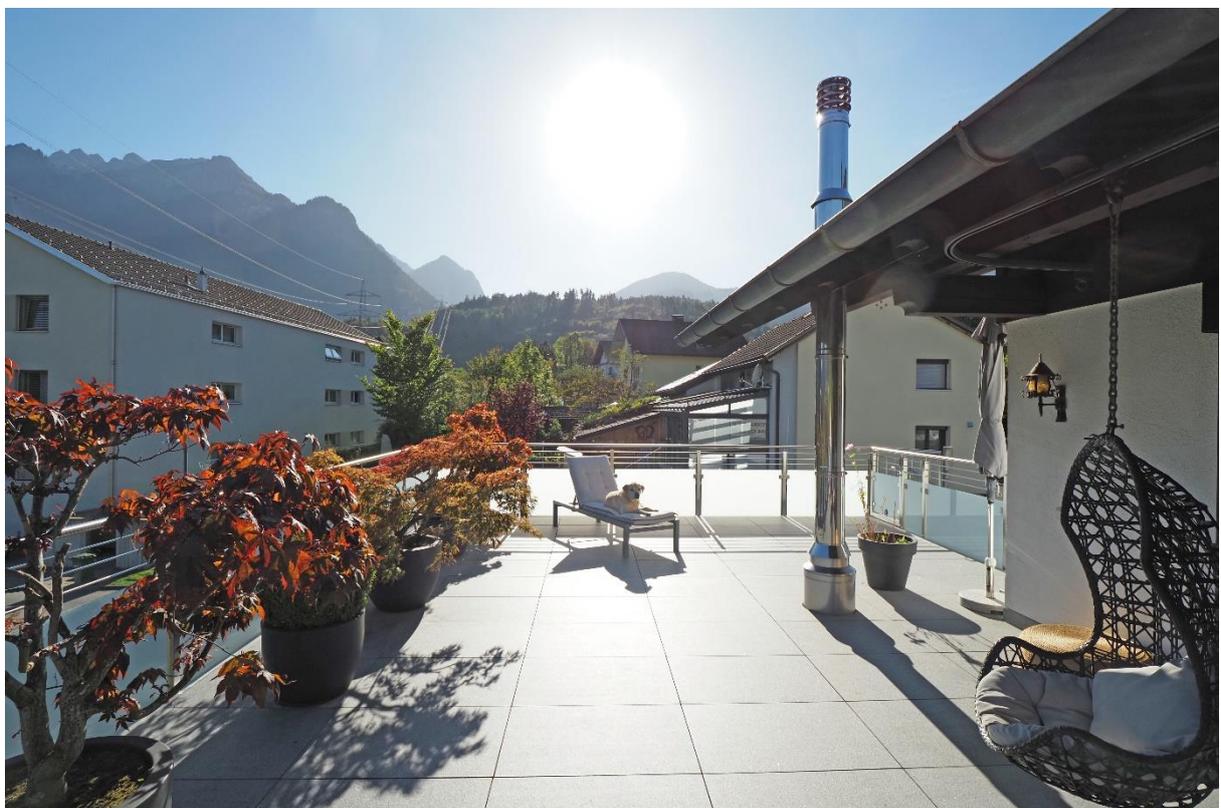


Terrasse OG

Impressionen



Terrasse OG



Terrasse OG

Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

Impressionen

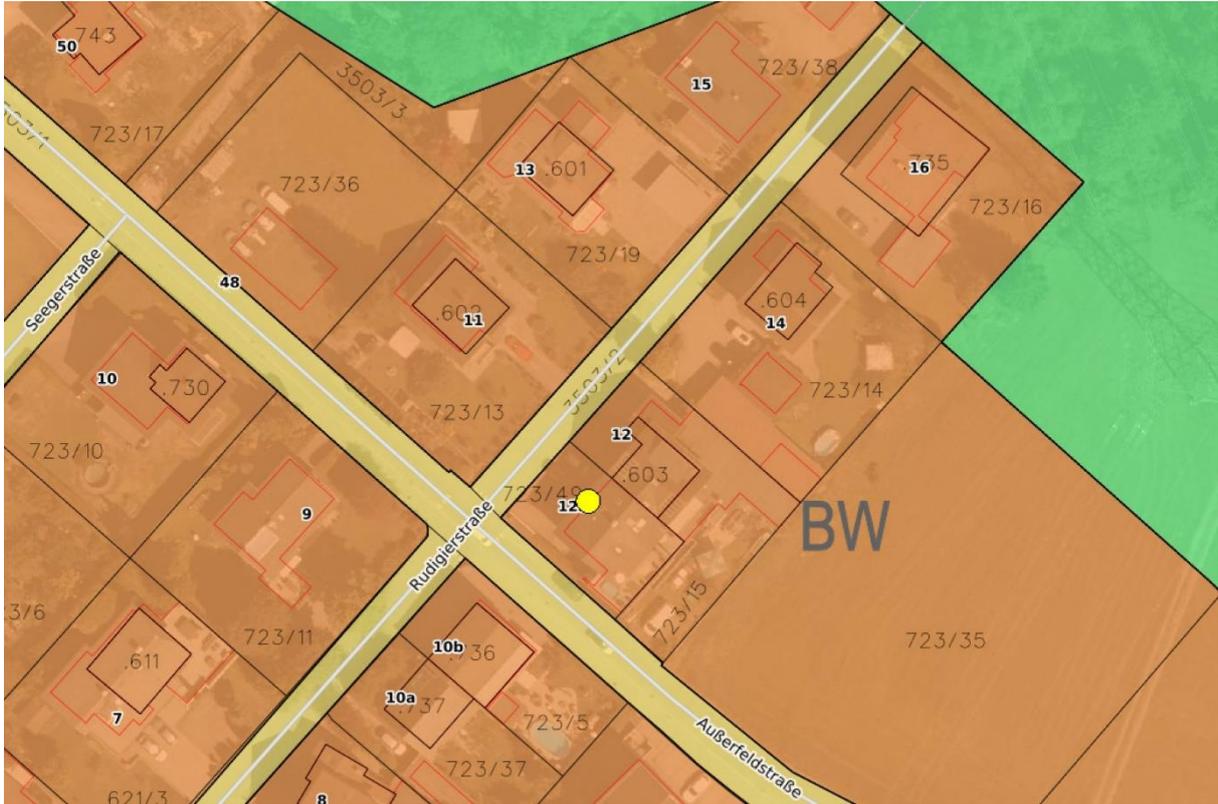


Ansicht

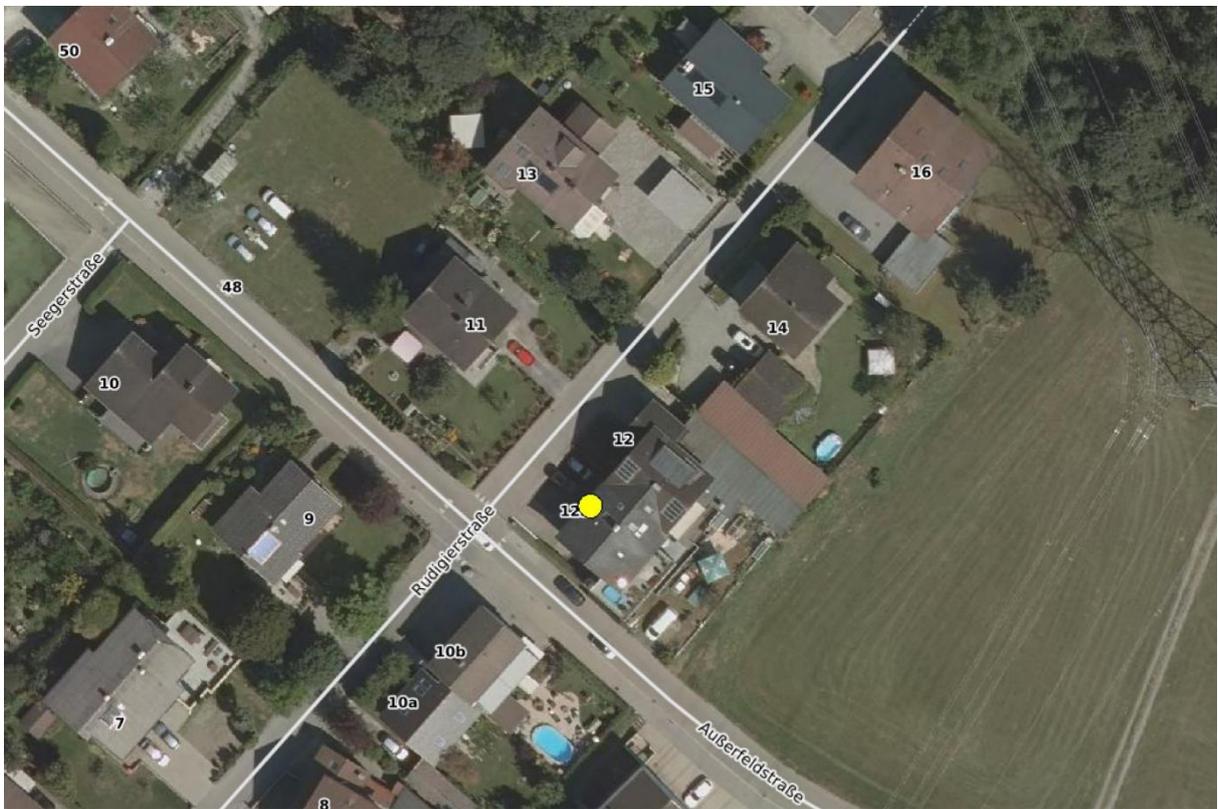


Ansicht

Flächenwidmung & Luftbild

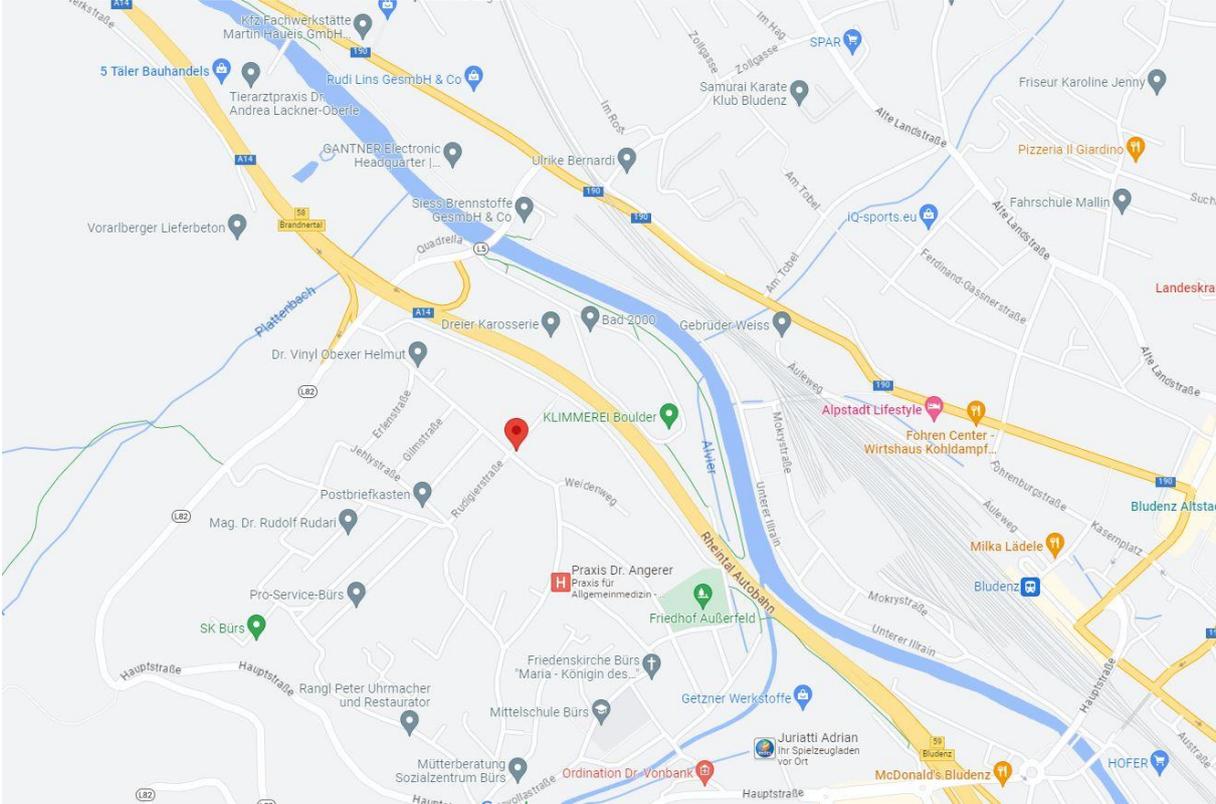


Flächenwidmung



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