



zur Anzeige

## Einfamilienhaus auf Traumgrund in Nüziders!



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Rainer Rothmund

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26543

Mobile: +43 664 1224650

E-Mail: rainer.rothmund@sreal.at

### Einfamilienhaus auf Traumgrund in Nüziders!

Verkauft wird dieses komplett sanierte Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Best-Lage!

Auf einem ca. 1.627 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in ruhiger und schöner Hanglage, steht dieses große Einfamilienhaus mit ca. 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche in frischem Glanz.

Insgesamt stehen 8 Zimmer zur Verfügung! Ein großer Wohnraum mit Kamin und Zugang zum sonnigen Garten, sorgt für ein angenehmes Wohnflair. Nebenan befindet sich die Küche mit Speis und Zugang zum Esszimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein großzügiger Büro-/ Arbeitsraum, ein breitflächiger Eingangsbereich mit Garderobe, sowie ein Gäste WC.

Das Obergeschoss bietet ein großes Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum und großem Badezimmer, zwei Kinderzimmer mit Balkon und noch zwei Gästezimmer. Auch ein separates Badezimmer und Gäste WC sind im Obergeschoss vorhanden.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet daher jede Menge Platz für die ganze Familie!

Der traumhaft große Garten mit Berg- und Tal-Blick macht die Immobilie zu einem echten Prachtstück! Des Weiteren bietet die Liegenschaft eine Doppelgarage, einen Carport sowie Außenparkplätze. Das Haus welches im September 1970 erstmalig bezogen wurde, kam 2021 in den Genuss einer Komplettsanierung. Dabei wurde alles auf den neusten technischen Stand gebracht.

- Dämmung (auch Dachboden u. Kellerdecke) und Verputz
- Neue Pellets-Heizung
- Photovoltaikanlage und großer Wärmepumpenboiler
- Neue Fenster in Holz-Alu 3fach verglast

Unter folgendem Film-Link können Sie sich selbst einen ersten Eindruck verschaffen:  
<https://youtu.be/6QY2MW6NCCE>

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie!

Selbstverständlich stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Gerne kümmere ich mich auch persönlich um Ihre aktuelle Liegenschaft (Verkehrswerteinschätzung, Verkauf oder Vermietung und auch Weiterleitung an Energieausweisersteller). Wir beraten Sie gerne unverbindlich über den Verkauf und die Bewertung Ihrer Liegenschaft, sowie die Energieausweiserstellung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Rainer Rothmund, Ihr Spezialist für schöne Häuser in Traumlagen!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

## Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhand Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen sowie Gerichtskosten Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

