

## Neuwertiges Einfamilienhaus in Vandans



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH  
Kontakt: Maximilian Simma  
Adresse  
(Straße, Sparkassenplatz 1  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547  
Mobile: +43 664 88643527  
E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

### Neuwertiges Einfamilienhaus in Vandans

Die Liegenschaft Gluandstraße 55a liegt in der Gemeinde Vandans im südlichen Montafon (Vorarlberg) und befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnbaulich geprägten Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung sowie ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität aus.

Das Ortszentrum von Vandans ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungs- und öffentlichen Einrichtungen. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wander- und Radwegen sowie das eindrucksvolle Bergpanorama verleihen der Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Skigebiete und Ausflugsziele des Montafons sind rasch erreichbar.

Dank der guten verkehrstechnischen Anbindung bestehen schnelle Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie nach Bludenz. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

### Raumaufteilung:

## **Erdgeschoss:**

- Diele - ca. 17,85 m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Technikraum - ca. 7,49 m<sup>2</sup>
- WC - ca. 1,65 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich - ca. 30,43 m<sup>2</sup>
- Terrasse & Garten

## **Obergeschoss:**

- Flur - ca. 3,81 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer - ca. 17,57 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer - ca. 12,58 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer - ca. 12,37 m<sup>2</sup>
- Badezimmer - ca. 7,07 m<sup>2</sup>

Das Objekt erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, ein praktischer Abstell- bzw. Technikraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Highlight dieser Ebene ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und einem Waschbeckenverbau.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sowie ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Es ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine naturnahe Umgebung legen.

## **Sonstige Infos:**

Das Einfamilienhaus ist ab sofort verfügbar.

Parkplätze: eine Garage sowie zwei Außenstellplätze

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

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/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen 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.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Vandans		
<b>Anzeigen ID</b>	277179		
<b>Wohnfläche</b>	103 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	345 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2021	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	27,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	44 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.67 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7791

**Parkplatz:**

(Tief-)Garage (1) Freiplatz (2)

---

Kaufpreis

€ 675.000

Provision

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.