

Villa in Bestlage Nenzing – generalsaniert, 4 WE, nachhaltige Rendite



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Mistura Immobilien
 Kontakt: Markus Mistura
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Belruptstrasse 27, 6900 Bregenz
 Telefon: 00435574484000
 Mobile: -
 E-Mail: office@mistura.at

Äußerliche Beschreibung des Wohnhauses

Das Wohnhaus an der Bahnhofstraße 15, 6710 Nenzing, präsentiert sich als stilvolle Jugendstilvilla mit markantem villenartigem Charakter. Das Gebäude stammt aus der Zeit um 1905 und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung in den Jahren 2014/2015 modernisiert und in vier hochwertige Wohneinheiten gegliedert. Die Villa steht auf einem 635 m² großen Grundstück in sonniger Lage und fügt sich harmonisch in die umgebende, kleinteilige Bebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern ein. Das Gebäude erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die äußere Erscheinung ist geprägt durch die für die Epoche typischen dekorativen Fassadenelemente mit Stuckornamenten, Gesimsen und stilvollen Putzverzierungen. Die hell gehaltene Fassade mit kontrastierenden braunen Fensterrahmen und einem steilen, vielgestaltigen Dach mit Gauben unterstreicht den historischen Charakter. Auf der Rückseite und an den Seiten des Gebäudes befinden sich mehrere Balkone und Terrassen in moderner Stahl-Glas-Konstruktion, die den zeitgemäßen Wohnkomfort ergänzen und sich optisch dezent in das historische Erscheinungsbild einfügen. Der Außenbereich ist gepflegt angelegt und umfasst neben begrünten Gartenflächen zwei Garagenstellplätze und vier offene Kfz-Abstellplätze. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude heute dank regelmäßiger Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem sehr guten, einwandfreien Zustand, bei dem die historische Architektur mit moderner Funktionalität und hochwertiger Ausstattung verbunden ist.

Wohnungsgrößen

Die vier Wohneinheiten im Gebäude sind wie folgt aufgeteilt:

- Wohnung Top 1 (EG/Hochparterre): 113,90 m² Wohnfläche, Terrasse mit 20,60 m², Balkon mit 11,05 m² sowie zugehörige Kellerräumlichkeiten.

- Wohnung Top 2 (1. Obergeschoss): 66,35 m² Wohnfläche, Balkon mit 19,70 m² sowie zugehörige Kellerräumlichkeiten.
 - Wohnung Top 3 (1. Obergeschoss): 45,20 m² Wohnfläche, Balkon mit 8,35 m² sowie zugehörige Kellerräumlichkeiten.
 - Wohnung Top 4 (Dachgeschoß): 103,45 m² Wohnfläche, Balkon mit 11,60 m² sowie zugehörige Kellerräumlichkeiten.
-

Sanierungsmaßnahmen

Im Zuge der laufenden Instandhaltung und zur Behebung festgestellter Feuchteschäden im Kellerbereich (gemäß dem am 25.11.2024 erstellten bauphysikalischen Gutachten von DI Dr. Karl Thorghele) wurden im Jahr 2025 folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Trocknungs- und Sanierungsarbeiten im Kellerbereich: € 29.888,23
- Balkonsanierungsarbeiten: € 36.069,60
- Spenglerarbeiten am Dach und an der Fassade: € 6.891,30
- Reparatur an der Wendeltreppe (Top 4): € 2.209,20
- Außenarbeiten Aufgang: € 890,00
- Außenarbeiten Fassade: € 4.830,00

Diese Maßnahmen wurden fachgerecht durchgeführt, wodurch sich der Zustand des Gebäudes auch weiterhin als saniert, einwandfrei und gepflegt darstellt. Die Wohneinheiten sind hochwertig ausgestattet, großzügig geschnitten und bieten dank großer Fensterflächen ein helles, modernes Wohnambiente. Das Objekt dient derzeit als Anlageobjekt und ist vermietet; eine detaillierte Mietzinsaufstellung liegt in einer gesonderten Beilage vor.

Wir haben Sie neugierig gemacht? Dann schreiben sie uns einfach an:

Hinterlassen Sie uns Ihren Namen und Ihre Daten, wir lassen ihnen gerne die Expertise zukommen.

Eckdaten:

Der Kaufpreis beträgt netto € 1.590.000,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Für Anleger besteht die Möglichkeit, die entrichtete Umsatzsteuer im Rahmen des Vorsteuerabzuges vom Finanzamt rückerstattet zu erhalten.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragung
3,6% Maklercourtage
1,2% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Bludenz, Nenzing

Anzeigen ID	286419	Objekttyp	Haus
Objektart	Investorenobjekte		
Externe ID	Mistura_DP00887		

Kaufpreis € 1.590.000