

## Einfamilienhaus in ruhiger und sonniger Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Beatus Fleisch  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 38, 6700 Bludenz  
Telefon: +43 5552 62753  
Mobile: +43 664 26 16 123  
E-Mail: willkommen@primusimmobilien.at

In sonniger und ruhiger Lage von Nüziders befindet sich dieses gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

In wenigen Gehminuten Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ebenso der Kindergarten und die Volks- und Mittelschule. In näherer Umgebung ist auch das Naherholungsgebiet rund um den Muttersberg erreichbar sowie die Alpenstadt Bludenz mit Cafés und Restaurants.

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangt man in die Küche mit Essplatz, von dort ist der sonnige Wintergarten und der Terrassenbereich/Garten erreichbar. Ebenfalls im Erdgeschoß befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur erhöhten Aussichtsterrasse, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer mit WC und ein Gäste-WC.

Das Gartengeschoß verfügt über eine kleine Einliegerwohnung (die auch von außen erschlossen ist) mit einem Wohn-Schlafraum und einem Badezimmer mit Dusche und WC.

Weiters befinden sich in diesem Geschoß eine Waschküche, ein Trockenraum mit Sauna, der Heizraum sowie ein Lagerraum.

Der sonnige und gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Platz für die ganze Familie. Ein großes Gartenhaus bietet genügend Platz für Gartenwerkzeug und Sonstiges.

## DATEN

1. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
2. GSTNr. 1093/10 in EZ 1492, KG Nüziders
3. Grundstücksfläche ca. 892 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchsauszug
4. Wohnfläche Erdgeschoß ca. 124 m<sup>2</sup> und Wintergarten mit ca. 30 m<sup>2</sup>
5. Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 50 m<sup>2</sup>
6. Nutzfläche Keller: ca. 97 m<sup>2</sup>
7. Garage
8. Widmung: BW Baufläche Wohngebiet
9. Baujahr 1977
10. Öl – Zentralheizung
11. Solar - Anlage
12. Energieausweis in Arbeit

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

€ 850.000,-

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

1. nach Verbrauch

## NEBENKOSTEN

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragung
3. 0,8 % Vertragsserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
4. 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nüziders, Im Hag 40		
<b>Anzeigen ID</b>	287982		
<b>Wohnfläche</b>	174 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	892 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1977	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Wintergarten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Öl, Solar, Zentralheizung
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 850.000
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, 0,8 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt., 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.