

## Nenzing | Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 6866 Andelsbuch
Telefon:	+43 676/5055764
Mobile:	+43 676/5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

### Nenzing | Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung

#### Lage

Die Marktgemeinde Nenzing im Bezirk Bludenz zeichnet sich durch eine sehr ruhige und landschaftlich reizvolle Umgebung aus.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Es gibt eine ÖBB-Bahnhaltestelle in Nenzing, an der Züge in Richtung Bludenz und Lindau verkehren. Zudem liegt die Gemeinde nahe an der Autobahn A14 (Rheintal-/Walgautalautobahn).

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Versorgungsinfrastruktur sind in wenigen Minuten erreichbar (teilweise in Nenzing selbst oder benachbarten Gemeinden).
- Freizeit- und Naturangebote sind sehr gut: Wander- und Radwege, das Örtchen liegt im Vorfeld naturnaher Landschaften.
- Die ruhige Wohnlage verbunden mit guter Verkehrsanbindung (Straßen, Zug) macht diesen Wohnort attraktiv für Familien oder Pendler.

Das Haus wurde 1973 erbaut und so gestaltet, dass es als Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus nutzbar ist. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 260 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 752 m<sup>2</sup>.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss hat ca. 70 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss ist als größere 5-Zimmerwohnung ausgelegt.

#### **Ausstattung & Besonderheiten:**

- Beheizung über Grundwasserwärmepumpe / Zentralheizung
- In den letzten Jahren wurden die Elektroinstallationen erneuert
- Der ursprüngliche Wintergarten wurde zu einem hellen Wohnraum umgebaut
- In der OG-Küche sind spezielle Einbauten vorhanden: Fritteuse, Grill, Herd, Backofen und Geschirrspüler
- Kamin oder Ofenanschlüsse vorhanden: im OG-Wohnzimmer (ehemals Wintergarten) sowie in einem Schlafzimmer (ehemals Wohnzimmer)
- Ein Sitzlift ist installiert
- Der Dachboden ist vorhanden und bietet Lager- oder Ausbaupotenzial
- Hinter dem Haus befindet sich ein Schuppen, der Teil des Grundstücks ist
- Der Keller im Erdgeschoss wird gemeinschaftlich genutzt bzw. geteilt

#### Raumaufteilung

Obergeschoss (ca. 160 m<sup>2</sup>)

- 5 Zimmer
- Großzügiger heller Wohnraum mit Kamin
- Küche mit hochwertigen Einbauten (Fritteuse, Grill, Backofen etc.)
- Badezimmer
- Terrasse und Balkon

Erdgeschoss | Einliegerbereich (ca. 70 m<sup>2</sup>)

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- Küche
- Badezimmer
- WC

#### Keller | Erdgeschoss

- Gemeinschaftlich genutzter Kellerbereich
- Abstellflächen

#### Weitere Bereiche

- Dachboden
- Gartenflächen getrennt
- Schuppen
- PKW-Stellplatz

### Technik & Zustand

- Das Haus ist solide gebaut (Baujahr 1973), mit Anpassungen und Modernisierungen in Teilbereichen (z. B. Elektro)
- Die Grundwasserwärmepumpe sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung
- Der Sitzlift ist derzeit nicht in Betrieb,
- Innenausbau und Ausstattung verleihen dem Haus Charakter
- Der Umbau des Wintergartens zum Wohnraum wirkt als gelungene Modernisierung

### Betriebskosten

Die durchschnittlichen monatlichen Kosten für das gesamte Gebäude betragen ca. 412 € (Heizung, Instandhaltung, Wasser etc.).

---

## Chancen & Potenziale

- Flexible Nutzung: als Zweifamilienhaus oder mit separater Einliegerwohnung
- Ausbaupotenzial im Dachboden
- Ergänzungs- oder Modernisierungsbedarf, z. B. Sitzlift, Innenvorstellungen
- Attraktive Lage mit guter Infrastruktur und Naturnähe
- Helle Wohnräume durch Umbauten (ehem. Wintergarten)

## Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

## Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nenzing		
<b>Anzeigen ID</b>	288159		
<b>Wohnfläche</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	752 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	1973	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	55,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Zentralheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	200 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.15 kwh/m²a	<b>Klasse</b>
		<b>Gesamtenergieeffizienz- D</b>
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_595	<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (4)
<hr/>		
Kaufpreis	€ 648.000	