

Heimatstil-Villa in Nenzing



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	FBI Immobilien GmbH
Kontakt:	Raphael Riepl
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Achstraße 31 6844 Altach
Telefon:	05576 42888
Mobile:	-
E-Mail:	raphael.riepl@fbi-immobilien.at

? Historische Villa mit außergewöhnlicher Ausstrahlung – die „Villa Schatzmann“ in Nenzing

Die äußerst reich gegliederte Villa befindet sich in der **Bahnhofstraße**, nur wenige Schritte vom Gemeindezentrum Nenzing entfernt. Dieses beeindruckende Baujuwel erstreckt sich über **zwei massive Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss** und besticht durch einen charaktervollen, unregelmäßigen Grundriss. Das Gebäude trägt ein bauzeitliches **biberschwanzziegelgedecktes Mansardwalmdach**, welches seinen historischen Charme eindrucksvoll unterstreicht.

Der Naturstein-Sockel verleiht der Villa eine solide Basis, darüber präsentiert sich die Fassade **glatt verputzt und elegant strukturiert**. Die originalen **Kastenfenster mit versprossenen Oberlichten**, Sandsteinrahmungen, Jalousieläden und markanten Sohlbänken erzählen vom architektonischen Feingefühl vergangener Zeiten. ?

?? Architektur der Jahrhundertwende – ein seltenes Vorarlberger Unikat

Die Villa ist ein **herausragendes Beispiel der Vorarlberger Villenarchitektur der Jahrhundertwende**, in der sich **Heimatstilelemente** harmonisch mit **jugendstilhaften Details** verbinden.

Laut Bundesdenkmalamt (BDA) beeindruckt die Immobilie besonders durch:

? hochwertige künstlerische Ausstattung (Täfelungen, Supraporten, Intarsienböden u.v.m.)

?? den hervorragenden Erhaltungszustand mit originalen Elementen

? eine Wertigkeit, die in Nenzing **mit keiner anderen Villa vergleichbar** ist

Nicht umsonst wird dieses architektonische Schmuckstück liebevoll „**Villa Schatzmann**“ genannt.

? Sanierung & Modernisierung (2019)

Im Jahr 2019 wurde die Villa umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden u. a.:

?? das Dachgeschoss zu einer hochwertigen Wohnung ausgebaut

?? in **allen drei Geschossen neue Küchen** eingebaut

?? diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Heute umfasst die Immobilie **drei vollwertig ausgebauten Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationennutzung, gehobene Vermietung oder repräsentatives Wohnen.

?? **Denkmalschutz:** Die Villa steht unter *Teilunterschutzstellung*.

? Flächenaufstellung

KG: ca. 122 m² Nutzfläche

EG: ca. 137 m² Nutzfläche, davon ca. 130 m² Wohnfläche

OG: ca. 121 m² Nutzfläche, davon ca. 113 m² Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon

DG: ca. 124 m² Nutzfläche, davon ca. 121 m² Wohnfläche

?? Hinweise

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundrisse dienen ausschließlich zur Darstellung der Raumaufteilung.

?? Immobilienbewertung – Professionell & Präzise

Sie möchten den Wert einer Immobilie erfahren?

Wir erstellen **fundierte Verkehrswertgutachten** nach Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren – präzise, nachvollziehbar und auf Basis aller relevanten Unterlagen.

Auch Bewertungen für Erbschaften, innerfamiliäre Regelungen oder steuerliche Zwecke übernehmen wir gerne.

? Weitere Immobilienangebote

Viele weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Homepage:

www.fbi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

? Top-Lage im Herzen von Nenzing – zentral, praktisch & perfekt angebunden Die Immobilie in der Bahnhofstraße 10 begeistert durch ihre zentrale und zugleich äußerst verkehrsgünstige Lage. ?? Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie gemütliche Gastronomiebetriebe. ??????? Der Bahnhof Nenzing ist in wenigen Schritten erreichbar ? und bietet eine schnelle Verbindung nach Feldkirch, Bludenz und Bregenz. Auch die nahegelegene Autobahnauffahrt sorgt dafür, dass Sie weiter entfernte Ziele rasch und bequem erreichen. ?? ? Lebensqualität zwischen Natur & Infrastruktur Umgeben von der beeindruckenden Vorarlberger Berglandschaft genießen Sie in Nenzing eine hervorragende Lebensqualität. Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustüre – ideal für Wanderbegeisterte, Familien oder all jene, die Natur und Ruhe schätzen. ????

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

Anzeigen ID	291745	Grundstücksgröße	1.118 m ²
Wohnfläche	377 m ²	Bauweise	Massiv
Baujahr	1908	Objekttyp	Villa
Objektart	Haus	Keller	122,00 m ²
Balkon	Vorhanden	Verfügbar ab	Nach Absprache
Heizung	Zentralheizung, Öl	Klasse	
Heizwärmebedarf (HWB)	265 kwh/m ² a	Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	G

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	3.07 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)
Externe ID	justimmo_329157_8113/142	

Preis auf Anfrage
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.