

## Tolles Einfamilienhaus in Hanglage mit Keller und Garage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN  
Kontakt: Florian Mayr  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Reichshofstrasse 4  
6841 Mäder  
Telefon: 004355742096900  
Mobile: 00436608752024  
E-Mail: [florian.mayr@mayrimmo.com](mailto:florian.mayr@mayrimmo.com)

Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage zwischen Nenzing und Frastanz

In schöner, zentrumsnaher Lage zwischen Nenzing und Frastanz gelangt dieses freistehende Einfamilienhaus zum Verkauf. Das im Jahr 2022 errichtete Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnfläche von rund 107 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Wohnebenen und wird durch zusätzliche Nebenflächen von ca. 27 m<sup>2</sup> ergänzt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separates Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lässt. Der offene Wohnbereich mit integrierter Einbauküche samt hochwertigen Neff-Elektrogeräten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Wohlfühlen ein.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit praktischer Ankleide. Das großzügige Hauptbadezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die familienfreundliche Planung.

Über eine Ziehtreppe erreichen Sie den ungedämmten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Untergeschoss verfügt über eine Einzelgarage mit ausreichend Platz auch für Fahrräder, einen Kellerraum, einen Technikraum sowie die Garderobe.

Auch technisch entspricht das Haus modernen Standards:

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung, während eine Photovoltaikanlage mit 2,2 kWp zur energieeffizienten Nutzung beiträgt. Elektrisch gesteuerte Rollläden sorgen für optimale Beschattung und Abdunkelung in allen Wohn- bzw. Schlafräumen.

**Verfügbarkeit:**

Die Immobilie ist derzeit vermietet, die Übergabe voraussichtlich ab April 2028 vorgesehen – ideal für Käufer, die langfristig planen oder eine zukunftsorientierte Investition suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich und stehen für weitere Informationen zur Verfügung.

**Einmalkosten:**

Grundbuchseintragung: 1,1%\*

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

\*mögliche Gebührenbefreiung bei Grundbucheintragung

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Mottner Straße 37		
<b>Anzeigen ID</b>	295125		
<b>Wohnfläche</b>	107 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	282 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	16,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Juni 2026	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	48.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.67 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-293		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 652.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 200
Provision	3,6 % inkl. 20 % USt.