

## Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Panoramablick!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt:	Engel & Völkers Schruns
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchplatz 11 6780 Schruns
Telefon:	+43555674991
Mobile:	-
E-Mail:	schrungs@engelvoelkers.com

Willkommen in einem charmanten Einfamilienhaus in der malerischen Ortschaft Vandans. Dieses großzügige Haus erstreckt sich über ca. 296 Quadratmeter und bietet eine Wohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich eine Einliegerwohnung die bei Bedarf vermietet oder für den Besuch von Freunden genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-Essbereich des Hauses sowie eine Küche und ein separates WC. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, zwei davon mit Balkon, sowie über zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne.

Das Haus verfügt, aufgrund des Alters, hier und da über etwas Modernisierungsbedarf ist aber ansonsten in einem guten Zustand.

Besondere Merkmale wie eine großzügige Terrasse von 38 Quadratmetern, ein gepflegter Garten und einen Balkon im Obergeschoss heben dieses Anwesen hervor. Die Terrasse und der Balkon verfügen über sehr viel Morgensonne und eignen sich ideal um im Sommer draußen zu Frühstücken.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Öl Heizung, zudem sind zwei Kamine vorhanden die im Winter eine schöne Atmosphäre schaffen.

#### Lage:

Vandans verfügt über eine gute Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu den umliegenden Städten und einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz. Der Bahnhof von Vandans ist nur ca. 2 km entfernt. Die Stadt Bludenz ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, während der internationale Flughafen Zürich in etwa zwei Stunden zu erreichen ist.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Region eine Fülle von Möglichkeiten: Skifahren im Winter, Wandern und Mountainbiken im Sommer sowie entspannende Spaziergänge durch die malerische Umgebung. Die Nähe zum Montafon-Skigebiet garantiert unvergessliche Erlebnisse in der Natur.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Vandans		
<b>Anzeigen ID</b>	295995	<b>Grundstücksgröße</b>	769 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	218 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Zimmer</b>	8	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	1993	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Terrasse</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Öl, Solar, Zentralheizung, Ofen/Kamin
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Verfügbar ab</b>	Sofort	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.37 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	100 kwh/m <sup>2</sup> a		
<b>Externe ID</b>	engel_volkers_2_I-046N35-W-046N35		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 795.000
<b>Provision</b>	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.