

## Baugrundstück am Sonnenhang Bartholomäberg!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich gelegenes Baugrundstück in begehrter Sonnenhanglage in Bartholomäberg auf einer Höhenlage von ca. 900 m ü. M.. Die Liegenschaft besticht durch ihre ruhige Umgebung, ganztägige Besonnung sowie eine eindrucksvolle Aussicht auf die umliegende Berg- und Tallandschaft. Das Grundstück setzt sich aus den Grundstücksnummern 88/1, 88/5 und 88/9 zusammen und weist eine Gesamtfläche von ca. 2.934 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen ca. 2.561 m<sup>2</sup> auf die Baufläche Wohnen, ergänzt durch eine Waldfläche von ca. 373 m<sup>2</sup>, die den naturnahen Charakter der Liegenschaft zusätzlich unterstreicht. Die Nutzungsart ist Eigennutzung, was den privaten und exklusiven Wohncharakter des Grundstücks wahrt. Seitens der Gemeinde bestehen keine expliziten Vorgaben hinsichtlich Baunutzungszahl oder Geschosshöhe. Für Grundstücke ab einer Größe von 800 m<sup>2</sup> ist jedoch ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung erforderlich. Die Bebauung und Bauführung sollen sich harmonisch in den bestehenden Umgebungsbestand einfügen. Die Errichtung einer Wohnanlage ist nicht gestattet, wodurch eine lockere und hochwertige Bebauungsstruktur sichergestellt wird. Um die hervorragende Aussicht optimal auszunutzen, empfiehlt sich eine Bebauung im oberen Bereich des Grundstücks. Dadurch kann auch die Zufahrt bequem über die obere Straßenseite erfolgen. Gleichzeitig bleibt ausreichend Platz für die Schaffung von Parkflächen vorhanden. Der Grünerwaldweg, eine Abzweigung der Bürgerstraße, wird überwiegend ausschließlich von den dort ansässigen Bewohnern genutzt. Die Verkehrsbelastung ist entsprechend gering, was die ruhige und erholsame Wohnlage zusätzlich betont. Dieses Baugrundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts in einer der attraktivsten Lagen von Bartholomäberg – sonnig, naturnah und mit hohem Maß an Privatsphäre.

Lage:

Makrolage:

Die Gemeinde Bartholomäberg liegt im Montafon, dem südlichsten Tal Vorarlbergs, eingebettet in eine eindrucksvolle und naturnahe Bergwelt. Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftliche Vielfalt, hohe Lebensqualität und ein breites Freizeitangebot aus. Das Montafon ist weit über die Region hinaus als beliebte

Tourismusdestination bekannt, bietet jedoch auch für seine ganzjährigen Einwohner eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Hotels stehen Schwimmbäder, Bergbahnen, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie unterschiedlichste Betriebe und Dienstleister zur Verfügung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Tal vorhanden. Weiterführende Angebote befinden sich in der nahegelegenen Stadt Bludenz, welche mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar ist. Direkt angrenzend in Bludenz-Bürs liegt das großflächige Einkaufszentrum „Zimbapark“, das über eine Vielzahl an Geschäften verfügt und dank eigener Autobahnabfahrt optimal angebunden ist.

Mikrolage:

Das Grundstück befindet sich am Fuße des Bartholomäbergs auf einer Seehöhe von ca. 900 Metern und ist umgeben von Wald- und Wiesenflächen sowie einzelnen, gepflegten Einfamilienhäusern. Die Lage zeichnet sich durch Ruhe, Naturnähe und einen hohen Erholungswert aus. Die unterhalb des Grundstücks gelegenen Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen gewidmet, wodurch davon auszugehen ist, dass diese in den kommenden Jahren nicht bebaut werden können. Dies gewährleistet langfristig eine freie Aussicht sowie eine geringe Bebauungsdichte. Das Dorfzentrum von Schruns ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Cafés, Geschäften für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen. Ebenfalls in Schruns befindet sich die Hochjochbahn, welche im Winter wie im Sommer ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot erschließt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bartholomäberg		
<b>Anzeigen ID</b>	295998		
<b>Grundstücksgröße</b>	2.934 m²	<b>Objektart</b>	Grundstück
<b>Objekttyp</b>	Baugrundstück	<b>Externe ID</b>	engel_volkers_2_l-030OA9-W-030OA9

---

Kaufpreis	€ 1.157.000
Provision	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.