

## Ferienwohnung nahe Arlberg mit seltener Ferienwidmung – 5 Zimmer, Garage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Bettina Kiebler  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
Telefon: +498152999901  
Mobile: +491711249006  
E-Mail: bk@bettinakiebler.de

### Seltene Gelegenheit im Klostertal:

Ferienhausgewidmete Alpen-Maisonette in sonniger Hanglage oberhalb von Dalaas – nur wenige Minuten vom familienfreundlichen Skigebiet Sonnenkopf und rund 10 Autominuten vom Einstieg in das renommierte Skigebiet Arlberg entfernt.

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen, bietet 4 Schlafzimmer mit insgesamt 8 Betten, zwei Südbalkone, eine Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Eigennutzung und touristische Vermietung sind flexibel kombinierbar.

### Objektbeschreibung

Die 128,54 m<sup>2</sup> große Maisonette befindet sich in einem gepflegten Doppelhaus (Baujahr 2002, Renovierung 2016) und vermittelt durch die interne Treppenführung ein hausähnliches Wohngefühl.

#### Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Südbalkon, Küche, Gäste-WC, flexibel nutzbares Schlafzimmer sowie direkter Zugang zur Garage.

#### Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer, davon zwei mit Balkonzugang, sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

### **Untergeschoss:**

Heizraum, Skischuhraum und Waschküche – funktional ergänzt für Eigennutzung und Vermietungsbetrieb.

Die Wohnung wird voll möbliert und betriebsbereit übergeben.

### **Besondere Merkmale**

1. Ferienhauswidmung (selten in Vorarlberg)
2. 128,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
3. 4 Schlafzimmer / 8 Betten
4. 2 Südbalkone
5. Garage (18,02 m<sup>2</sup>) + 2 Außenstellplätze
6. Baujahr 2002, umfassend modernisiert 2016
7. Öl-Zentralheizung
8. Energieausweis Klasse C
9. Keine Eigentümergemeinschaft
10. Übergabetermin: 01.06.2026

### **Bestehende Vermietungsstruktur**

Die Immobilie wird seit mehreren Jahren erfolgreich touristisch vermietet.

1. Eigene Domain: [www.fewo-arlberg.at](http://www.fewo-arlberg.at)
2. Feratel-Buchungssystem
3. Anbindung an relevante Plattformen (u. a. Booking.com, Airbnb, FeWo-direkt)
4. Eingespielte Organisation vor Ort

Die bestehende Struktur kann übernommen werden und ermöglicht eine nahtlose Fortführung des Vermietungsbetriebs.

Weitere Unterlagen (Energieausweis (C), Teilungserklärung, Grundbuchsauszug, Vermietungsstruktur etc.) stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Dalaas, Röcken 5		
<b>Anzeigen ID</b>	296681		
<b>Wohnfläche</b>	128.54 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	5
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2002
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Ferienimmobilien
<b>Objekttyp</b>	Ferienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	15,4 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Öl	<b>Verfügbar ab</b>	1. Juni 26

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	67 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,37 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	

---

Kaufpreis € 645.000