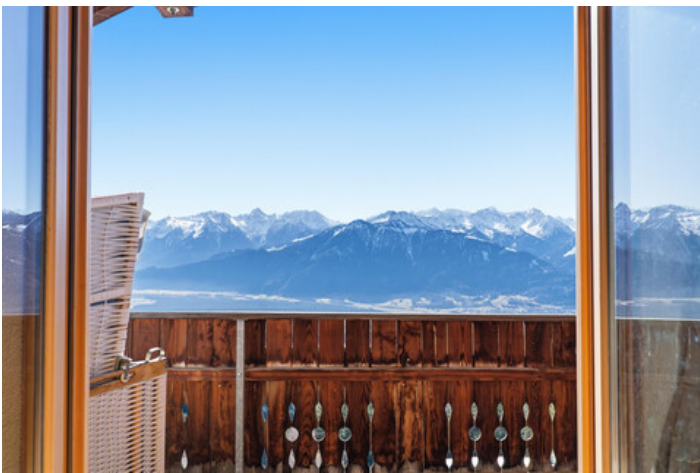


## Sonnige Aussichten für die Zukunft – Wohnen am Dünserberg!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH  
Kontakt: Cem Ören  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchplatz 11  
6780 Schruns  
Telefon: 0043555674991  
Mobile: -  
E-Mail: cem.oeren@engelvoelkers.com

In ruhiger und sonniger Hanglage von Dünserberg auf etwa +1260 m ü. A. präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem 683 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit unverbaubarer Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Die Liegenschaft vereint Wohnkomfort, Raumangebot und Naturnähe – ideal für Familien oder all jene, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen. Das im Jahr 1998 errichtete Wohnhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit insgesamt 8 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche, als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Der Wohnbereich überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für Behaglichkeit sorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung, betrieben mittels Öl-Heizung. Ergänzend dazu ist eine Photovoltaikanlage vorhanden, die zur nachhaltigen Energiegewinnung beiträgt. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie über attraktive Außenflächen: Ein Balkon im Obergeschoss eröffnet einen herrlichen Ausblick, während die Terrasse im Erdgeschoss zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie die ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Privatsphäre und dauerhaft freiem Ausblick.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, naturnaher Lage und solider Ausstattung – ein ideales Zuhause in einer der begehrtesten Lagen am Dünserberg.

### Lage:

Dünserberg liegt auf einer sonnigen Hochlage oberhalb des Walgtaus und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, intakte Natur und beeindruckende Panoramaaussichten. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer geringen Bebauungsdichte, was ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre garantiert. Dank der Hanglage genießt man eine dauerhaft unverbaubare Aussicht auf die umliegende Bergwelt und das Tal – ein besonderes Highlight dieser Lage. Trotz der ruhigen, ländlichen

Atmosphäre sind die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Die Talorte im Walgau mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und gastronomischen Angeboten befinden sich in kurzer Fahrdistanz. Eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ermöglicht zudem eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie der Städte Feldkirch und Bludenz. Die Lage eignet sich ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende: Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig bietet die sonnige Ausrichtung der Liegenschaft ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Diese Wohnlage vereint Natur, Ruhe und Ausblick mit einer gut erreichbaren Infrastruktur – eine seltene Kombination für anspruchsvolles Wohnen am Dünserberg.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber.

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

---

|   |                                   |   |                                 |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Feldkirch, Dünserberg  |   |                                 |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 297146                            |   |                                 |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 160 m <sup>2</sup>                | <b>Grundstücksgröße</b>                     | 683 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer</b>                             | 8                                 | <b>Etage</b>                                | 3. OG                           |
| <b>Bautyp</b>                             | Gebraucht                         | <b>Baujahr</b>                              | 1998                            |
| <b>Objektart</b>                          | Haus                              | <b>Objekttyp</b>                            | Einfamilienhaus                 |
| <b>Badezimmer</b>                         | 2                                 | <b>Balkon</b>                               | Vorhanden                       |
| <b>Terrasse</b>                           | 31,00 m <sup>2</sup>              | <b>Heizung</b>                              | Öl, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin |
| <b>Verfügbar ab</b>                       | Nach Vereinbarung                 | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>             | 3                               |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>              | 73 kwh/m <sup>2</sup> a           | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.01 kwh/m <sup>2</sup> a       |
| <b>Externe ID</b>                         | engel_volkers_2_I-048EJ8-W-048EJ8 |   |                                 |
| <b>Parkplatz:</b>                         | (Tief-)Garage                     | Freiplatz                                   |                                 |

---

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| Kaufpreis | € 750.000                  |
| Provision | 3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt. |