

## Liebevoll & hochwertig generalsaniertes Wohnhaus in sonniger Ruhelage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mac Immobilien  
Kontakt: Heinz Macierzynski  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bargetzweg 6800 Feldkirch  
Telefon: +43 676 3294 790  
Mobile: 0676 3294790  
E-Mail: office@mac-immobilien.at

[Detailliertere Beschreibung mit deutlich mehr Bilder](#)

### BESCHREIBUNG

Dieses hier zum **Kauf** angebotene Wohnhaus befindet sich in einer **ruhigen Anhöhe** zwischen **Nenzing und Frastanz**. Es wurde im Jahr 1960 errichtet und im Jahr **2022** einer **umfassenden, hochwertigen** und technisch **durchdachten Generalsanierung unterzogen**. Es präsentiert sich heute in einem **äußerst gepflegten, modernen Zustand**.

Das **großzügige Grundstück** mit einer Fläche von **769 m<sup>2</sup>** ist teils als Bauwohngebiet, teils als Freihaltegebiet gewidmet und bietet dadurch einen **attraktiven, naturnahen Freiraum**.

Die **Wohnnutzfläche** von insgesamt **218 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über **drei Etagen** und ermöglicht die Nutzung als **großzügiges Einfamilienhaus** oder als Objekt mit bis zu **zwei Wohneinheiten**.

Je nach Bedarf stehen **drei bis fünf Schlafzimmer** zur Verfügung. Das **über 30 m<sup>2</sup>** große **Wohnzimmer** im Untergeschoss bietet **zusätzliches Potenzial** und kann bei Bedarf in zwei geräumige **Schlafzimmer umgewandelt** werden.

Ein besonderes **Highlight** ist der **18,40 m<sup>2</sup>** große, südlich ausgerichtete **Wintergarten** mit **offener Feuerstelle**, der ganzjährig eine **behagliche Atmosphäre** schafft.

Ergänzt wird dieser durch die **25,15 m<sup>2</sup>** große, teilweise überdachte und **beschattete Terrasse in Südausrichtung**, die mit ihrer **wunderschönen Aussicht** und ganztägigen Besonnung von **früh bis abends** begeistert.

Der **Keller** umfasst **32,35 m<sup>2</sup>** und verfügt über einen direkten Ausgang in den Garten. Dort befindet sich ein rund **10 m<sup>2</sup>** großer, **überdachter Pergola** mit gemütlichem Sitz- und Grillplatz – ideal für gesellige Stunden im Freien.

Auch im Bereich **Parken und Arbeiten** bietet die Liegenschaft **außergewöhnlichen Komfort**. Eine großzügige Garage mit beheizter **Werkstatt mit 48,40 m<sup>2</sup>** und einer **Raumhöhe von 3,34 m** lässt jedes **Schrauberherz** höherschlagen.

Zusätzlich stehen eine weitere **Garage mit 18,30 m<sup>2</sup>** sowie **vier Außenstellplätze** direkt vor dem Haus zur Verfügung. Drei **weitere Besucherstellplätze** können an der Straße für € 40,- pro Jahr **angemietet werden**.

Die **moderne Wäger-Küche** überzeugt durch **hochwertige Materialien** und **Geräte**, darunter ein Induktionsherd, eine edle Granit-Arbeitsplatte sowie eine Kochinsel mit Barhockern. Im Obergeschoss sind bereits Anschlüsse für eine weitere Küche vorgesehen, was die flexible **Nutzung als Zweiparteienhaus** zusätzlich unterstreicht.

In **allen drei Etagen** befinden sich **hochwertig** ausgestattete, **moderne Badezimmer**. Insgesamt stehen **drei WCs** zur Verfügung, darunter ein **separates Gäste-WC**.

**Beheizt** wird das Haus mittels einer **effizienten Pellets-Zentralheizung** mit 1.000-Liter-Pufferspeicher. Die Wärmeverteilung erfolgt über **Heizkörper** im Erd- und Obergeschoss sowie über eine komfortable **Fußbodenheizung** im Untergeschoss und in den Badezimmern.

Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über einen **300-Liter-Boiler**, der sowohl über die Heizung als auch elektrisch betrieben werden kann.

Für angenehme **Temperaturen** in den **Sommermonaten** sorgen zwei **separate Kühlgeräte** im Koch- und Essbereich sowie im Schlafzimmer.

**Kunststofffenster mit Dreifachverglasung** gewährleisten eine sehr gute Wärmedämmung. **Aluminium-Fensterläden**, elektrische **Rollläden** im Wohnzimmer des Untergeschosses sowie Storen sorgen für optimalen **Sicht- und Sonnenschutz**.

Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden** unterstreichen den gepflegten, **modernen Wohncharakter**.

Die **Raumhöhe** beträgt 2,29 m sowie 2,19 m im Untergeschoss. Die aktuellen Energiewerte werden derzeit ermittelt und in Kürze ergänzt.

Dieses **generalsanierte Wohnhaus** vereint **großzügiges Raumangebot**, **hochwertige Ausstattung**, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine **attraktive, sonnige Lage** – eine Immobilie mit **besonderem Wohnkomfort** und **nachhaltiger Technik**.

Sollten wir Ihr **Interesse geweckt haben**, stehen wir gerne für Fragen oder einer gemeinsamen Besichtigung **zur Verfügung**.

Es lohnt sich.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Flurweg 26		
<b>Anzeigen ID</b>	297272		
<b>Wohnfläche</b>	218.56 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	769 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Nebenräume</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Bautyp</b>	Saniert
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	3	<b>Terrasse</b>	25,15 m <sup>2</sup>
<b>Wintergarten</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	32,35 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Pellets		

---

Provision	Preis auf Anfrage 3,6% Maklerhonorar inkl. 20% USt.
-----------	--