



zur Anzeige

Zweifamilienhaus im Teilrohbauzustand in Außerbraz



Kontaktinformationen

Firma: Gut & Fitsch Immobilien GmbH
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 0043555234511
Mobile: 00436641001472
E-Mail: office@immo-gutundfitsch.at

Außerbraz - Bludenz:

Zweifamilienhaus („Teilrohbauzustand“) in guter Südhanglage steht zum Verkauf

Ideal für die Eigengestaltung von Ausbaurbeiten

Außerbraz: wo man gerne lebt und wohnt: Am Eingang des Klostertals in nächster Nähe zur Bezirkshauptstadt Bludenz, liegt das charmante Dorf Braz. Braz ist in den Bludener Ortsteil Außerbraz und die Gemeinde Innerbraz gegliedert. Der Ort liegt etwa 5 km Luftlinie von der Stadtgrenze Bludenz (ca.16.000 Einwohner) mit seiner historischen Altstadt und romantischen Laubengängen entfernt und ist somit rasch erreichbar.

Infrastruktur: Außerbraz ist Ausgangspunkt zu einer Vielzahl an sportlichen und kulturellen Aktivitäten in und rund um Bludenz und ein idealer Ausgangspunkt für Natur-, Kultur und Aktiverlebnisse in der Arlbergregion. Das Freibad sowie eine Langlaufloipe des Nachbarort Innerbraz sind zudem rasch erreichbar. Auch die Volksschule und der Kindergarten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an Bus und Bahnnetz ist gegeben.

Verkehrsanschließung: Die Hauptstraße von Außerbraz ist die Landesstraße L97 (Klostertalerstraße). Dort verkehrt auch die Landbuslinie 90. Von der S 16 (Arlberg Schnellstraße) aus ist Außerbraz über eine eigene Abfahrt erreichbar.

Wohnlage: Das Zweifamilienhaus befindet sich in leichter Hanglage im Winkelbühelweg 35 mit Blick in die umliegende Bergwelt des Verwalls. Die unmittelbare Wohnumgebung ist von Einfamilienhäusern und Kleinwohnanlagen geprägt und hat den Charme eines dörflichen ruhigen Wohn- und Lebensraumes. Hektik und Stress der Bezirkshauptstadt Bludenz zu entfliehen, dennoch deren Vorteile bei Bedarf rasch zu nutzen, ist in dieser Wohngegend somit möglich. Sie wohnen in ruhiger gepflegter Nachbarschaft.

Beschreibung des Zweifamilienhauses: Die Liegenschaft wurde in den Jahren 1972-1974 in Massivbauweise erbaut und baubehördlich genehmigt. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert und wurde bis dato als Wohnhaus genutzt. **Durch die gute Aufteilung der Räumlichkeiten, bietet sich die Möglichkeit zwei getrennte Einheiten zu errichten! Ein separater Eingang ist bereits vorhanden.**

Das Zweifamilienhaus ist aktuell als „Teilrohbauzustand/Gebäudehülle“ zu beschreiben, da es ausgenommen der Außenhülle, der Fenster, dem Dachstuhl, und der Innenwände so gut wie keine weitere Ausbaustufe zu beschreiben gibt. Die Aufstellung der wesentlichsten für den Betrieb bzw. die Bewohnung notwendigen Fertigstellungsarbeiten ist anhand der nachstehenden Fotogalerie Großteils dokumentiert. Durch die Offenlegung der Bausubstanz ist der Sanierungsaufwand gut abzuschätzen.

Die Immobilie bietet dem Käufer somit eine individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zur Fertigstellung der Ausbauarbeiten. Ein ideales Objekt für Bauherren die „selbst Hand anlegen“ und Ihre Wohnraumwünsche gestalten möchten. Das Bauobjekt wartet somit auf seine Fertigstellung.

Dank der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit eignet sich die Immobilie für Selbstnutzer, Investoren oder auch für touristische Nutzung.

Grundriss:

Die Immobilie bietet eine Gesamtnutzfläche von etwa 200 m² auf zwei Ebenen mit folgender Raumaufteilung.

Erdgeschoss (EG): ca. 95 m² Nutzfläche

1. Großzügiger Eingangsbereich mit Vorraum
2. Garderobe / Abstellraum
3. Bad und WC
4. Wohnzimmer
5. Küche
6. Abstellraum
7. Schlafzimmer
8. Waschküche
9. Garage (ca. 15m²)

Obergeschoss (EG): ca. 105 m² Nutzfläche

1. 3 Schlafzimmer
2. Großes Spielzimmer
3. Wohnzimmer
4. Küche
5. Badezimmer
6. WC
7. Zugang zum Balkon (ca. 4,5m²) mit Grünblick sowie Bergpanorama

Terrasse: die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie durch zwei Ausgänge. Sie ist perfekt zum Entspannen, Essen oder gemütlichen Beisammensein.

Art:

Ort: 6751 Bludenz (Außerbratz ist ein Ortsteil von Bludenz)

Grundstücksfläche: 557m²

Wohnnutzfläche: 200 m² (95m² EG) / (105m² OG)

Balkon: ca. 4,5m²

Terrasse: vorhanden

Gartenfläche: vorhanden

Garage: vorhanden

Parkplatz: Freifläche für mehre PKWs

Baujahr: 1974

Energieausweis: vorhanden

Kaufpreis: € **370.000,00**

Sonstige Auslagen:

1. 3,5% Grunderwerbsteuer
2. 1,1% Grundbuchseintrag
3. Vertragserrichtungskosten und Barauslagen
4. 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

Die Immobilie kann gerne zusammen mit einem Sachverständigen oder Baumeister vom Kaufinteressenten besichtigt werden. Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von dem Einfamilienhaus in „Teilrohbauszustand“ zur Fertigstellung zu machen. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail. Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bludenz, Ausserbratz, Winkelbühelweg 35

Anzeigen ID

297359

Wohnfläche

200 m²

Grundstücksgröße

557 m²

Bautyp

Renovierungsbedürftig

Bauweise

Massiv

Objektart

Haus

Objekttyp

Mehrfamilienhaus

Verfügbar ab

sofort

Kaufpreis

€ 370.000