

Panorama pur – charmantes Alpenhaus in spektakulärer Lage!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

In absolut traumhafter Lage, eingebettet in eine beeindruckende Bergkulisse, präsentiert sich dieses charaktervolle Alpenhaus als exklusiver Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und passionierte Bergsportler. Bitte beachten Sie: Die Nutzung ist ausschließlich als Erstwohnsitz möglich. Umgeben von weitläufigen Wiesen, altem Baumbestand und einem atemberaubenden Panorama auf die umliegende Bergwelt vereint diese Immobilie alpinen Charme mit hohem Wohnkomfort. Bereits das äußere Erscheinungsbild überzeugt mit klassischer Architektur im alpinen Stil: weiß verputzte Fassaden, stilvolle dunkle Holzelemente und ein großzügiger Balkon fügen sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein.

Das weitläufige Grundstück garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und schafft wohlthuende Distanz zum Alltag. Die einzigartige Lage eröffnet zu jeder Jahreszeit spektakuläre Ausblicke auf die umliegenden Berge – ein echtes Naturerlebnis direkt vor der eigenen Haustür. Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit unverwechselbarem, rustikalem Charakter. Warme Holzelemente, eine offene Galerie sowie große Fensterflächen schaffen eine besonders behagliche Atmosphäre und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die Galerie verleiht dem Wohnraum zusätzliche Großzügigkeit und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvoller Lese- oder Arbeitsbereich oder einfach als Ort zum Entspannen und Genießen. Im Hanggeschoss befindet sich eine ca. 44 m² große Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch den Heizungsraum mit direktem Zugang zur Garage. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und eine weitere Ebene und bietet eine Wohnfläche von ca. 204 m². Die Küche begeistert im charmanten Landhausstil mit hochwertigen Holzfronten, dekorativen Fliesen und einer außergewöhnlichen Kupferspüle, die dem Raum eine besondere, elegante Note verleiht. Durchdachte Arbeitsflächen und großzügiger Stauraum vereinen Funktionalität und Ästhetik auf höchstem Niveau. Großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche bieten ideale Voraussetzungen sowohl für Familien als auch als exklusive Ferienresidenz. Die gelungene Kombination aus traditioneller Bauweise, natürlichen Materialien und der herausragenden Lage schafft eine außergewöhnliche

Wohnqualität, die ihresgleichen sucht. Der Außenbereich lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen – sei es beim Frühstück auf der Terrasse, beim Entspannen im Garten oder nach einem aktiven Tag in den Bergen.

Lage:

Das Kleinwalsertal in Vorarlberg ist geografisch eine Besonderheit: Es gehört zu Österreich, ist jedoch auf dem Landweg ausschließlich über Deutschland erreichbar. Bereits die Anreise durch die eindrucksvolle Alpenlandschaft ist ein Erlebnis für sich. In drei Höhenlagen zwischen 1.100 m und 2.536 m eröffnet sich eine vielseitige Bergwelt, die ideale Voraussetzungen für unvergessliche Urlaubserlebnisse sowohl im Sommer als auch im Winter bietet. Mit einer durchschnittlichen Höchsttemperatur von rund 22 °C präsentiert sich Mittelberg auch in den Sommermonaten als perfekter Ausgangspunkt für zahlreiche Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken, Trailrunning oder Klettern.

Für angenehme Abkühlung sorgen die umliegenden Seen und Schwimmbäder, darunter der Freibergsee in Oberstdorf, das Schwimmbad in Riezlern, das Moorbad Reichenbach in Oberstdorf sowie die Therme Oberstdorf und weitere attraktive Einrichtungen. Neben den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt die Region auch durch ihr kulturelles und kulinarisches Angebot. Ob bei einer traditionellen Brettljause auf einer der zahlreichen bewirtschafteten Almen mit herrlichem Bergblick oder in einem gehobenen Gourmetrestaurant im Tal – die Genussregion Kleinwalsertal lädt dazu ein, Körper und Geist gleichermaßen zu verwöhnen.

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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Mittelberg		
Anzeigen ID	297922		
Wohnfläche	247.3 m ²	Grundstücksgröße	2.028 m ²
Zimmer	6	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1978	Objektart	Haus
Objekttyp	Bauern- und Landhaus	Badezimmer	3
Balkon	Vorhanden	Heizung	Öl, Zentralheizung, Ofen/Kamin
Verfügbar ab	Sofort	Gesamtanzahl Stellplätze	7
Heizwärmebedarf (HWB)	92 kwh/m ² a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.07 kwh/m ² a
Externe ID	engel_volkers_2_l-048TTP-W-048TTP		

Kaufpreis	€ 1.800.000
Provision	3.57 % zzgl. gesetzl. MwSt.