

Nüziders: Einfamilienhaus mit Garten - Premium-Immobilie – Wohnjuwel mit Wintergarten, Wellnessbereich & Traumgarten



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo
Kontakt: Sabine Tschütscher
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Göfis
Telefon: +43 664 14 57 050
Mobile: -
E-Mail: sabine.tschuetscher@tsimmo.at

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Nüziders präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als wahres Wohnjuwel für Menschen mit Anspruch an Qualität, Privatsphäre und Wohnkomfort.

Das großzügig gestaltete Haus überzeugt durch eine harmonische Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und besonderen Highlights wie einem lichtdurchfluteten Wintergarten, stilvollen Kaminlösungen sowie einem exklusiven Wellnessbereich.

Das ca. **1.223 m² große Grundstück** bietet ein Ambiente, das eher an ein kleines Anwesen erinnert – mit liebevoll gestalteter Gartenanlage, Teich und freistehendem Whirlpool.

Grundstück & Lage

- Grundstück Nr.: 2640/1
- KG: 90014 Nüziders
- Adresse: Walgaustraße 40d, 6714 Nüziders
- Grundstücksfläche: ca. 1.223 m²
- Zufahrt: Privatstraße (Geh- und Fahrrecht geregelt)

Gebäude

- Wohnfläche: ca. 199 m²
- Baujahr: 1986

- Letzte Sanierung: 2025
(Dach, Verblechung, Schneehaken, Fassadenverkleidung, Balkon etc.)

Dach & Bauweise

- Dacheindeckung Wohnhaus: Betondachstein
- Wintergarten: Kupferdach

Heizung & Technik

- Heizsystem: Erdwärmepumpe (Zentralheizung)
- Wärmeabgabe: Radiatoren & teilweise Fußbodenheizung

-
- Großzügiges Einfamilienhaus mit hochwertigem Wohngefühl
 - Offener Kamin als stilvoller Raumteiler (Eingang / Essbereich)
 - Schwedenofen zwischen Wohnbereich und Wintergarten
 - Heller, offener Wohn- und Essbereich
 - Großzügiger Wintergarten mit Gartenblick
 - Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
 - Moderne Küche mit Barbereich
 - Mehrere Schlafzimmer, teilweise mit Balkonzugang
 - Wellnessbereich mit Sauna & Ruheraum
 - Freistehender Whirlpool im Garten
 - Garage, Carport & zusätzlicher Unterstellplatz
 - Freistehender Geräteraum
 - Gepflegter Garten mit hoher Privatsphäre
 - Hochwertige Materialkombination aus Holz, Stein & Glas

? Ideal für Familien, Genießer und alle, die Wohnen mit Komfort und Wellness verbinden möchten

-
- Offener Wohn- und Essbereich als Herzstück
 - Moderne Markenküche mit Bar
 - Durchsichtkamin im Eingangsbereich
 - Wintergarten als lichtdurchfluteter Wohnraum
 - Arbeitszimmer / Büro
 - Gäste-WC

-
- 4 Schlafzimmer
 - 2 Zimmer mit Balkonzugang
 - Badezimmer mit Dusche & Badewanne

-
- Sauna mit Ruheraum
 - Separater Duschbereich
 - Waschraum
 - 4 flexibel nutzbare Räume (Hobby, Fitness, Lager, Arbeiten)

-
- Großzügige Gartenanlage mit viel Privatsphäre
 - Teichanlage & Sitzplatzlaube
 - Große Rasenflächen
 - Freistehender Whirlpool
 - Hochwertige Bepflanzung

Parken & Nebenflächen:

- Garage (mit besonderen Details)

- Carport für 2 Fahrzeuge
 - Zusätzlicher Unterstellplatz
 - Freistehender Geräteraum
 - Wendemöglichkeit auf dem Grundstück
-

Die Immobilie befindet sich in einem **sehr gepflegten und laufend modernisierten Zustand**.

Im Zuge der jüngsten Maßnahmen wurden unter anderem:

- Teile der Fassade erneuert
- Dach und Verblechungen modernisiert
- Balkon überarbeitet

? Einziehen und wohlfühlen – ohne sofortigen Investitionsbedarf

- Ruhige Sackgasse (letztes Haus der Straße)
- Angenehme Nachbarschaft
- Großzügige Grundstücke
- Angrenzende Freifläche (nicht bebaubar)

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten in wenigen Minuten
- Öffentliche Verkehrsmittel & Bahnhof schnell erreichbar

Freizeit:

- 5-Täler-Stern Region
 - Wandern, Radfahren, Skifahren, Schwimmen
 - Zahlreiche Naherholungsgebiete
-

Kaufpreis: € 1.350.000,00

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
 - 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
 - 3,0 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.
 - 1,2 % Vertragserrichtung & Treuhand zzgl. 20 % USt.
 - zzgl. Barauslagen
-

Die Immobilie wird auf Wunsch des Eigentümers **diskret angeboten**.

Detaillierte Unterlagen (vollständiges Exposé, Pläne, Fotos) stellen wir Ihnen gerne bei **seriöser Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten** zur Verfügung.

- Doppelmaklertätigkeit
 - Wirtschaftliches Naheverhältnis möglich
 - Angaben unverbindlich, Irrtum vorbehalten
 - Kaufanbot vorbehaltlich Zustimmung des Verkäufers
 - Preise zzgl. Steuern & Abgaben
 - Pläne sind Symbolbilder
 - Energieausweis in Ausarbeitung
-

Ein außergewöhnliches Zuhause mit Stil, Großzügigkeit und Wellnessfaktor – perfekt für alle, die ein besonderes Objekt in Toplage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt 2.500m
Apotheke 1.000m
Klinik 1.000m
Krankenhaus 3.000m

Kinder & Schulen

Schule 1.000m
Kindergarten 1.000m

Nahversorgung

Supermarkt 1.000m
Bäckerei 500m
Einkaufszentrum 3.000m

Sonstige

Bank 1.000m
Geldautomat 1.000m
Post 1.000m
Polizei 1.500m

Verkehr

Bus 500m
Autobahnanschluss 1.000m
Bahnhof 500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Nüziders		
Anzeigen ID	300987		
Wohnfläche	199 m ²	Grundstücksgröße	1.223 m ²
Zimmer	6.5	Anzahl Stockwerke	2
Etage	EG	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1986	Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus	Badezimmer	1
Balkon	6,00 m ²	Terrasse	45,00 m ²
Garten	450,00 m ²	Keller	56,60 m ²
Heizung	Erdwärme, Fußbodenheizung		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis

€ 1.350.000

Provision

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.