

## Idyllisches Wohnhaus mit Teich und großem Garten (provisionsfrei)!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Drissner Immobilien  
Kontakt: Mag. Markus Drissner  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Juchartstraße 25 Hard  
Telefon: +436503410230  
Mobile: -  
E-Mail: drissnerimmo@outlook.at

Lage: Dieses Wohnhaus liegt in etwas erhöhter Lage in Dalaas. Direkt vom Haus aus können Sie schöne Wanderungen in den Wald oder zu einem schönen Klettersteig (Fallbach) starten.

Objekt: Das geschichtsträchtige Gebäude hat eine Wfl von ca. 150 m<sup>2</sup> und wurde in Holzbauweise errichtet. Es ist schon über 100 Jahre alt und wird mit einem großen Kachelofen beheizt. Zum Teil gibt es auch E-Radiatoren in den Räumen.

Auf Grund des Alters des Hauses ist die **Raumhöhe** (insbesondere im EG) eingeschränkt (zum Teil nur 2 m Höhe).

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

**EG:** Vorraum, Küche, Stube, Schlafzimmer, zusätzlich noch eine kleine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang bestehend aus WC, Schlafzimmer mit Dusche und Küche.

**OG:** 1 Bad, 1 WC, 5 Schlafzimmer, Ausgang zur großen Terrasse im Süden

Die vielen Schlafräume wären auch optimal, um eine Beherbergung an Touristen anzubieten. Die Nachfrage dafür ist jedenfalls vorhanden.

Der schöne, große Garten bietet viele Möglichkeiten. Ein Biotop rundet das Bild ab.

Eine Blechgarage und Parkflächen im Freien sind ebenfalls vorhanden.

Zustand: Die Räumlichkeiten sind zum Teil etwas sanierungsbedürftig (Fußböden, Wände). Das Bad im OG müsste neu verfliesen werden. Die Installationen sind aber alle vorhanden. Die Einbauküche müsste erneuert werden. Das Dach und die Fenster sind jedoch saniert.

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch

zzgl. Rechtsanwaltskosten (Vertrag u. Treuhandschaft)

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Dalaas, Winkel 7		
<b>Anzeigen ID</b>	301907		
<b>Wohnfläche</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.323 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Altbau	<b>Bauweise</b>	Holz
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Terrasse</b>	17,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Holz	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	64 kwh/m <sup>2</sup> a		

---

Kaufpreis € 295.000