



## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in sonniger Traumlage von Bürs

6706 Bürs, Rudigierstraße 12a

- ▣ ruhige und sonnige Lage
- ▣ 1 Geschäftsraum, 3 Wohneinheiten
- ▣ naturnahe Lage
- ▣ Autobahnanbindung
- ▣ Garage u. KFZ-Abstellplätze
- ▣ Kellerflächen



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-748
Grundfläche	ca. 313 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>
Wohneinheit EG	ca. 102 m <sup>2</sup> , ca. 4 Zimmer, 2 Bäder, separates WC; Terrasse mit ca. 13 m <sup>2</sup>
Wohneinheit OG und DG	ca. 84 m <sup>2</sup> , ca. 4 Zimmer, Bad mit WC, separates WC; Terrasse ca. 76 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche KG	ca. 39 m <sup>2</sup> , ca. 2 Zimmer, Bad mit WC / auch als Einliegerwohnung nutzbar
Keller	unterkellert, ca. 17 m <sup>2</sup>
Auto	Garage mit ca. 65 m <sup>2</sup> vorhanden, 5 Abstellplätze im Freien
Baujahr	ca. 1974 /2014 teilsaniert
Beziehbar	nach Vereinbarung
Heizung	Zentralheizung-Gas alternativ mit Holz im Wohnraum möglich
Energieausweis	HWB 111 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse D, fGEE 1,66 Klasse C
*Richtpreis	Preis auf Anfrage

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Einblick

In zentraler Lage von Bürs steht dieses Mehrfamilienhaus in absolut sonniger und naturnaher Traumlage zum Verkauf. Das Haus bietet eine separate Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss und Dachgeschoss, die bei Bedarf in zwei separate Einheiten unterteilt werden können. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere, zur Wohnfläche ausgebaute Einheit, die als Büro oder Appartement genutzt werden kann.

## Einheit Erdgeschoss

Smart und geschmackvoll – so präsentiert sich die geräumige 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstrahlt in modernster Ausführung und bietet genügend Raum für Familie und Freunde. Ein Highlight ist der Kamin, der besonders in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Wohlfühlambiente sorgt. Beide Schlafzimmer verfügen über eigene Tageslichtbadezimmer, das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC. Der großzügige Koch- und Essbereich bietet Platz für die gesamte Familie – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten im Kreise Ihrer Liebsten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über Terrassenbereiche im Süd-Ost- sowie im Nord-Ost-Bereich.

## Einheit Obergeschoss / Dachgeschoss

Die darüberliegende Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Terrassenbereich mit ca. 76 m<sup>2</sup>, der nach Ost, Süd und West ausgerichtet ist und keine Wünsche offenlässt. Hier können Sie zu jeder Tageszeit gemütliche Sonnenstunden genießen und den unverbaubaren Panoramablick im Kreise Ihrer Liebsten erleben – Outdoor-Träume werden hier wahr. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume sowie ein WC. Diese Ebene kann auf Wunsch getrennt und als Appartement genutzt werden.

## Einheit Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet eine geräumige und frisch renovierte Gewerbefläche, die auch als Appartement genutzt oder vermietet werden kann. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Garagen- bzw. Werkstattbereich mit ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der ausreichend Platz für den eigenen Fuhrpark sowie für Reparaturarbeiten bietet. Zusätzlich befindet sich hier eine Kellerfläche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, die als Lagerraum dient.

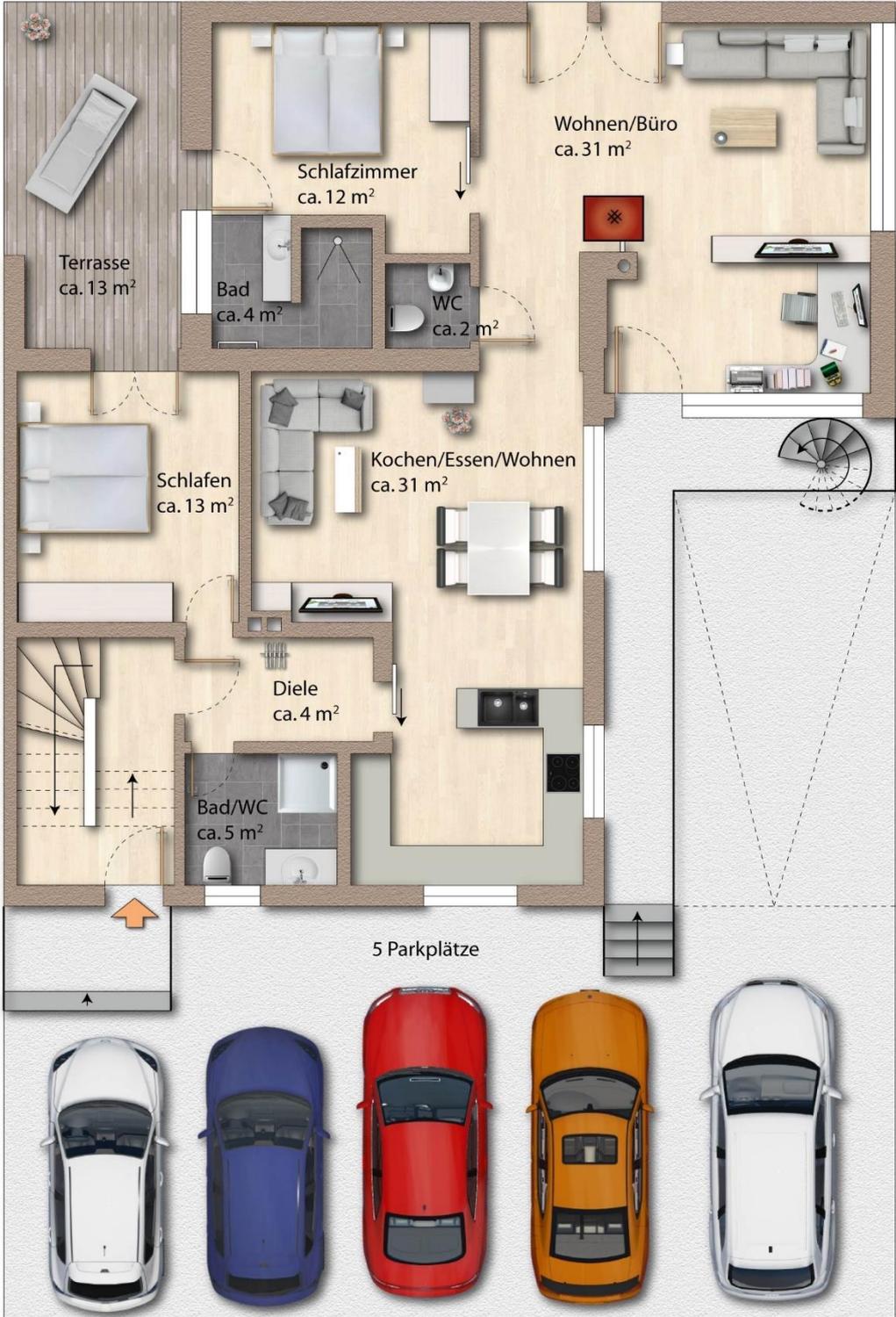
**Eine Liegenschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sichern Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**

## Die Gemeinde Bürs präsentiert sich als e5-Gemeinde

e5 ist ein Programm zur Unterstützung von Gemeinden, die sich in der Energiepolitik und im Klimaschutz stark machen wollen:

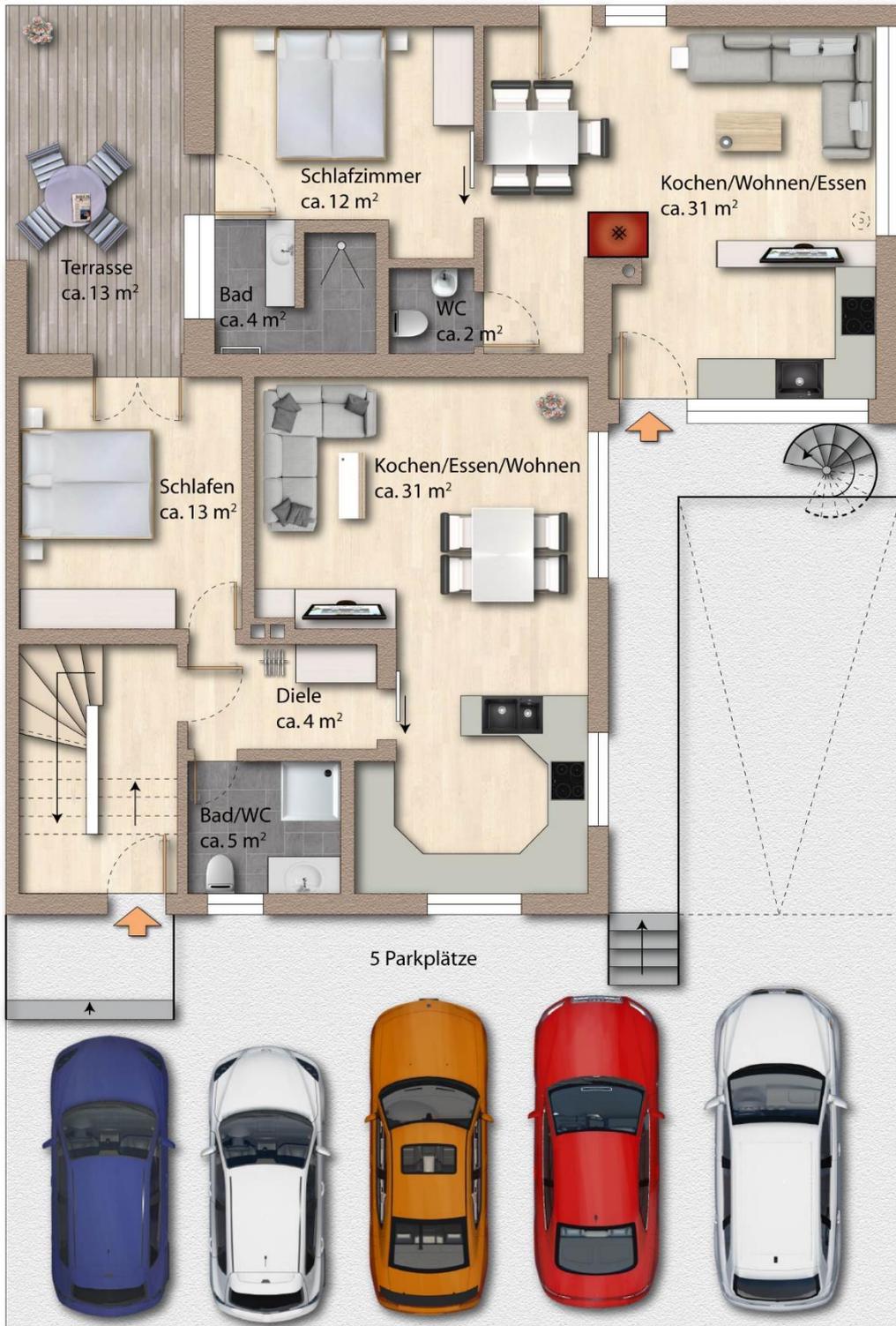
- Klimaschutz durch die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Sparsamer, effizienter Umgang mit Energie
- Förderung erneuerbarer Energieträger (Sonne, Holz, Biogas,..)
- Förderung sanfter Mobilität (Zufußgehen, Fahrrad, Bus, Bahn,...)

# Grundriss



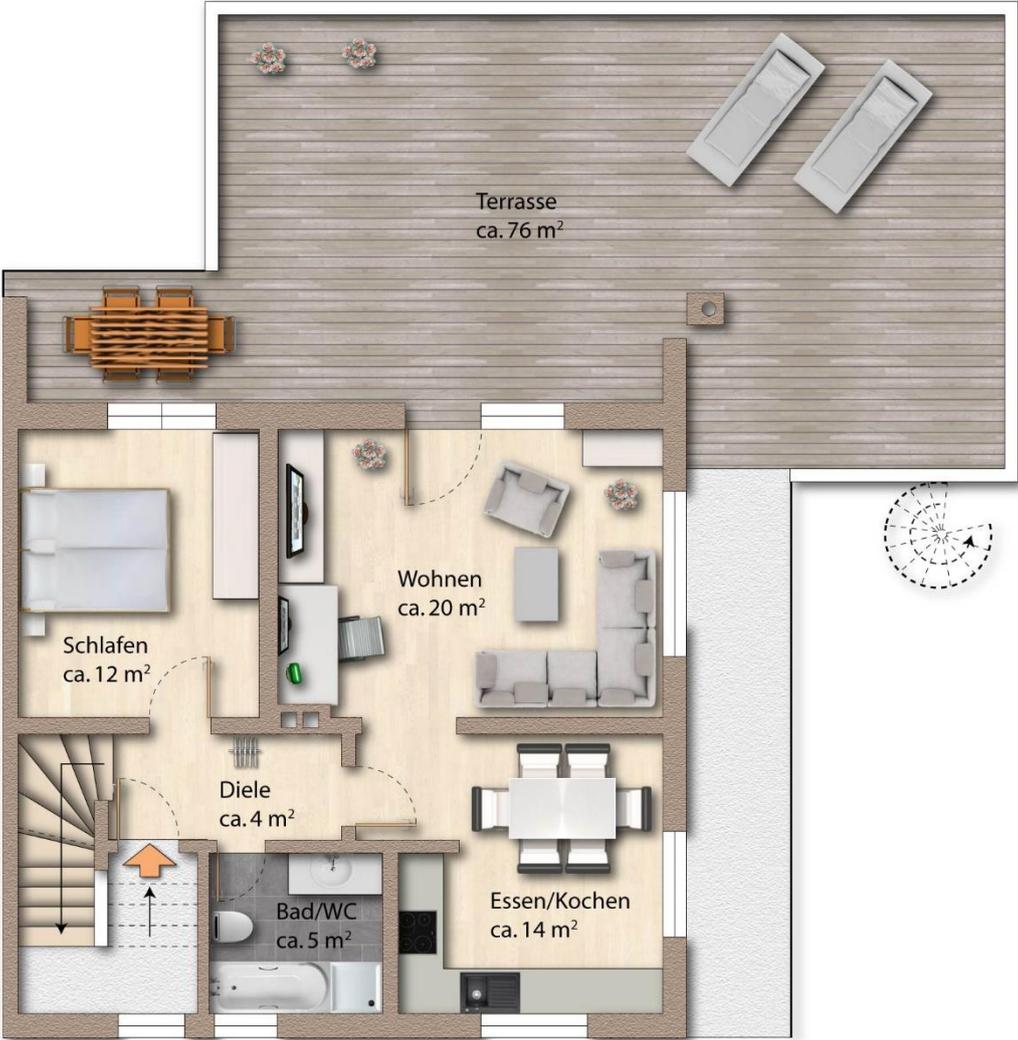
Grundriss EG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

# Grundriss



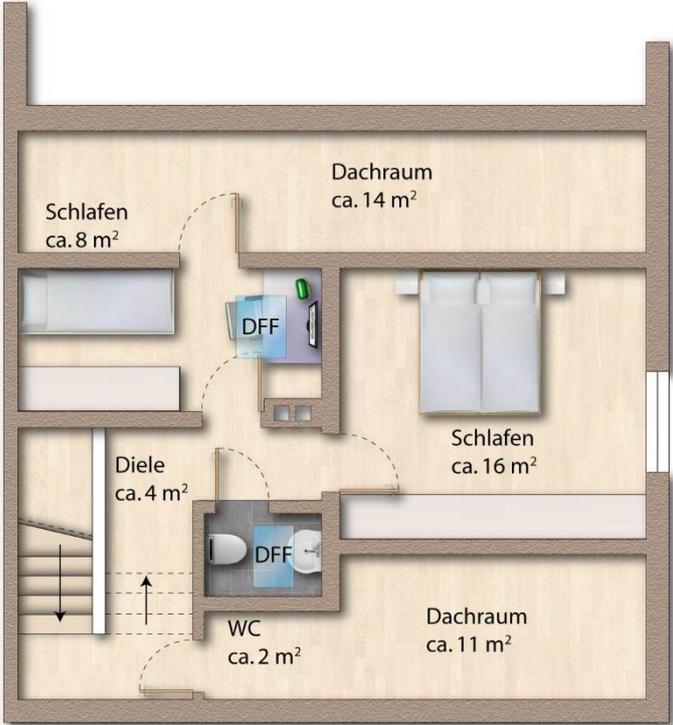
Grundriss EG mit ca. Maßangaben (Option 2 Wohnungen)

# Grundriss



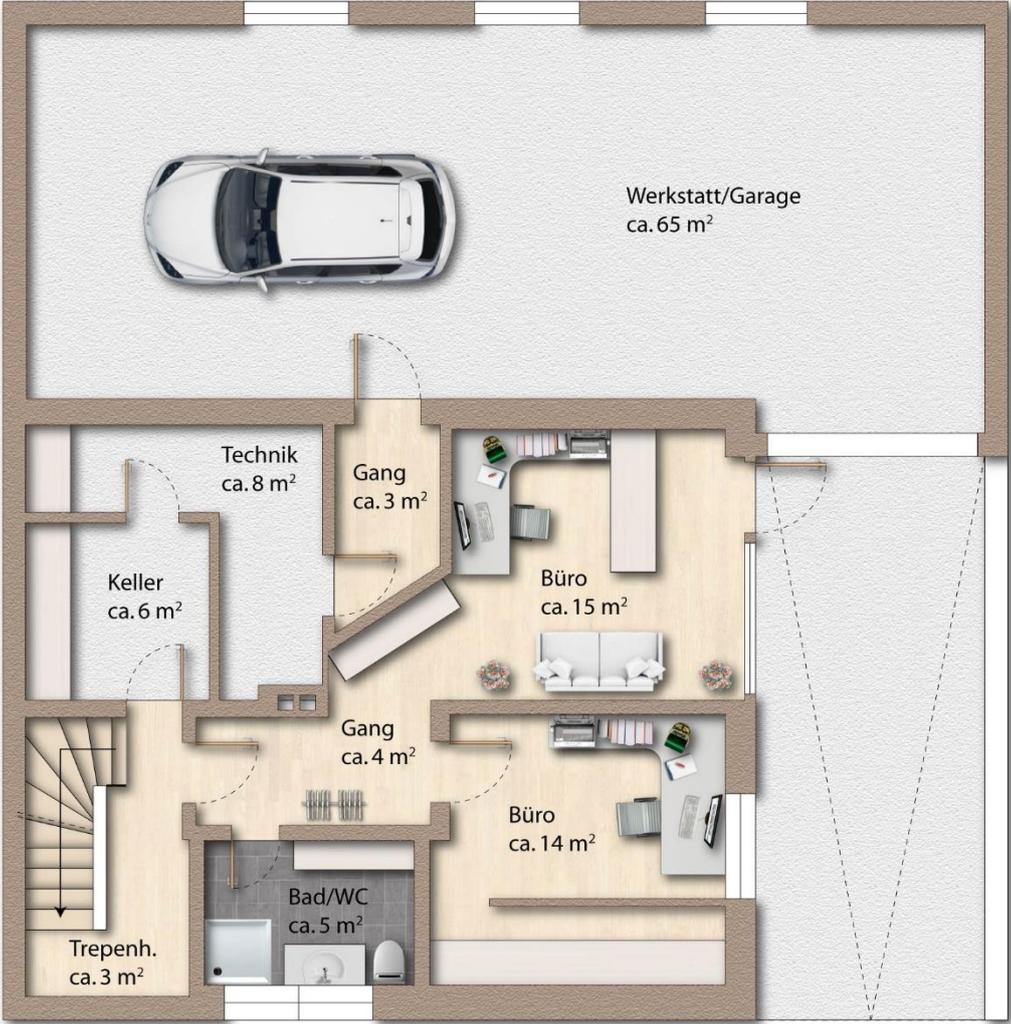
Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



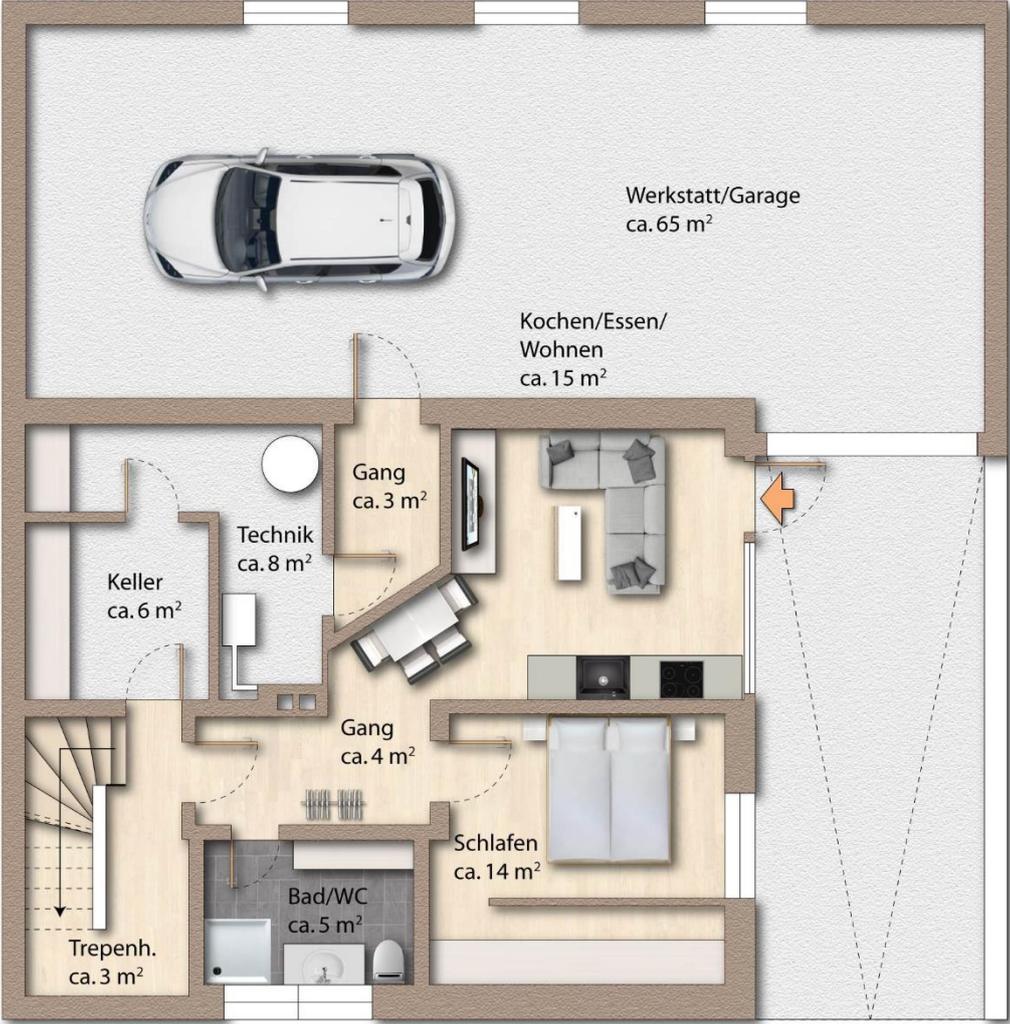
Grundriss DG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss KG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss KG mit ca. Maßangaben (Option Wohnung)

# Impressionen



Diele EG



Diele EG

# Impressionen



Kochen EG



Kochen EG

# Impressionen



Kochen EG

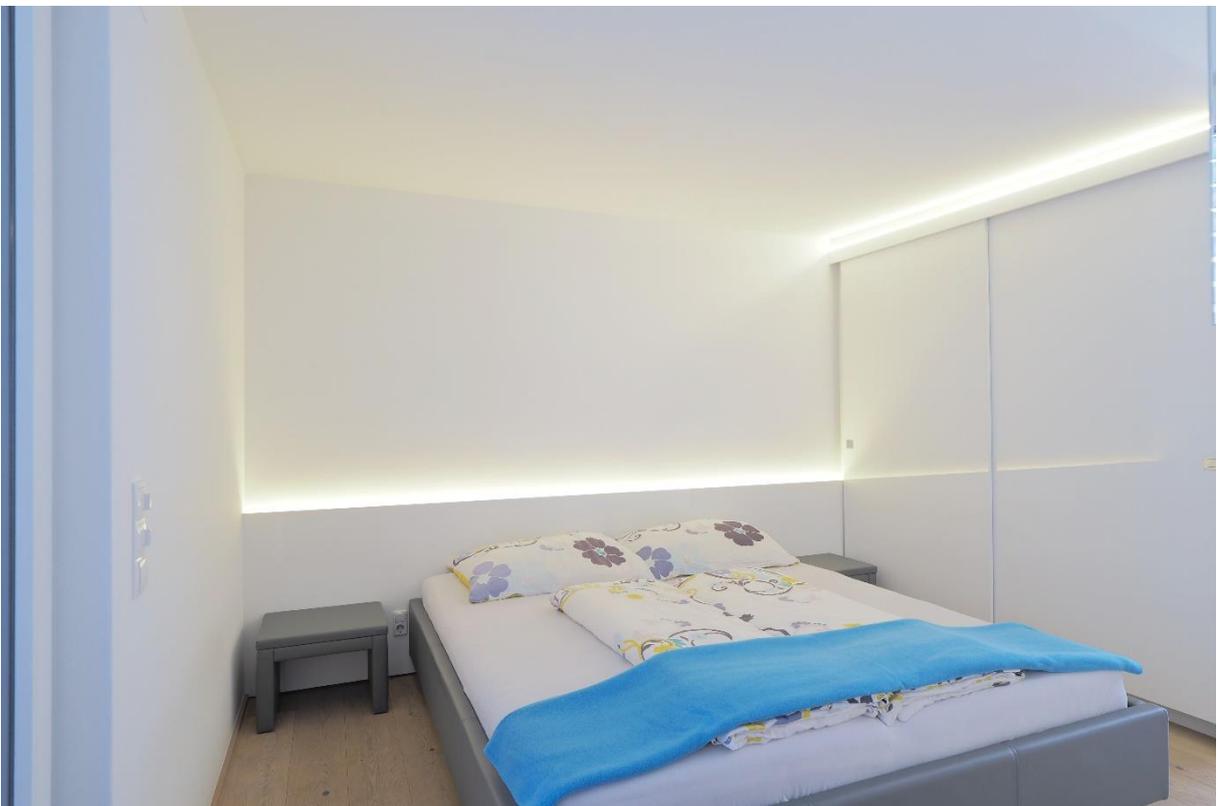


Essen EG

# Impressionen



Wohnen EG



Schlafen EG

# Impressionen



Bad en Suite EG



Dusche EG



WC EG

# Impressionen



Diele OG



Diele OG

# Impressionen



Kochen OG



Essen OG

# Impressionen



Wohnen OG



Wohnen OG

# Impressionen



Schlafen DG



Schlafen DG

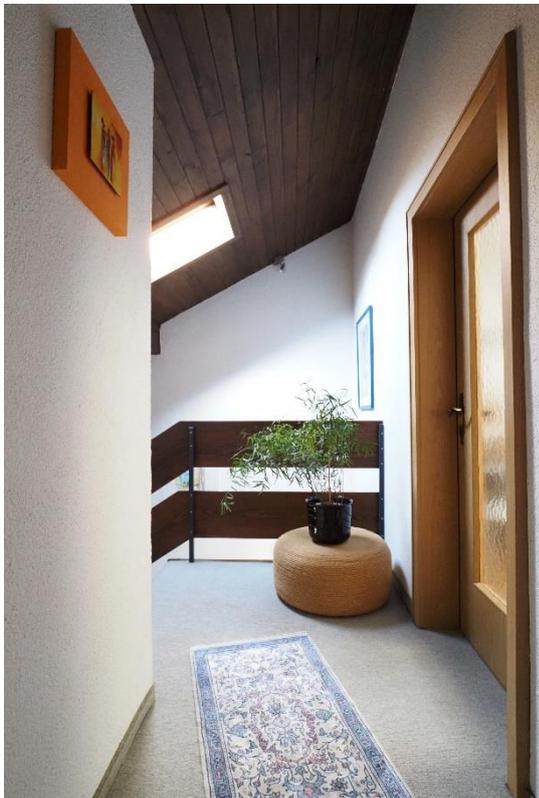
# Impressionen



Bad OG



Bad OG



Diele DG



WC DG

# Impressionen



Terrasse OG



Terrasse OG

# Impressionen



Terrasse OG



Terrasse OG

# Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

# Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

# Impressionen



Gewerbe KG



Gewerbe KG

# Impressionen

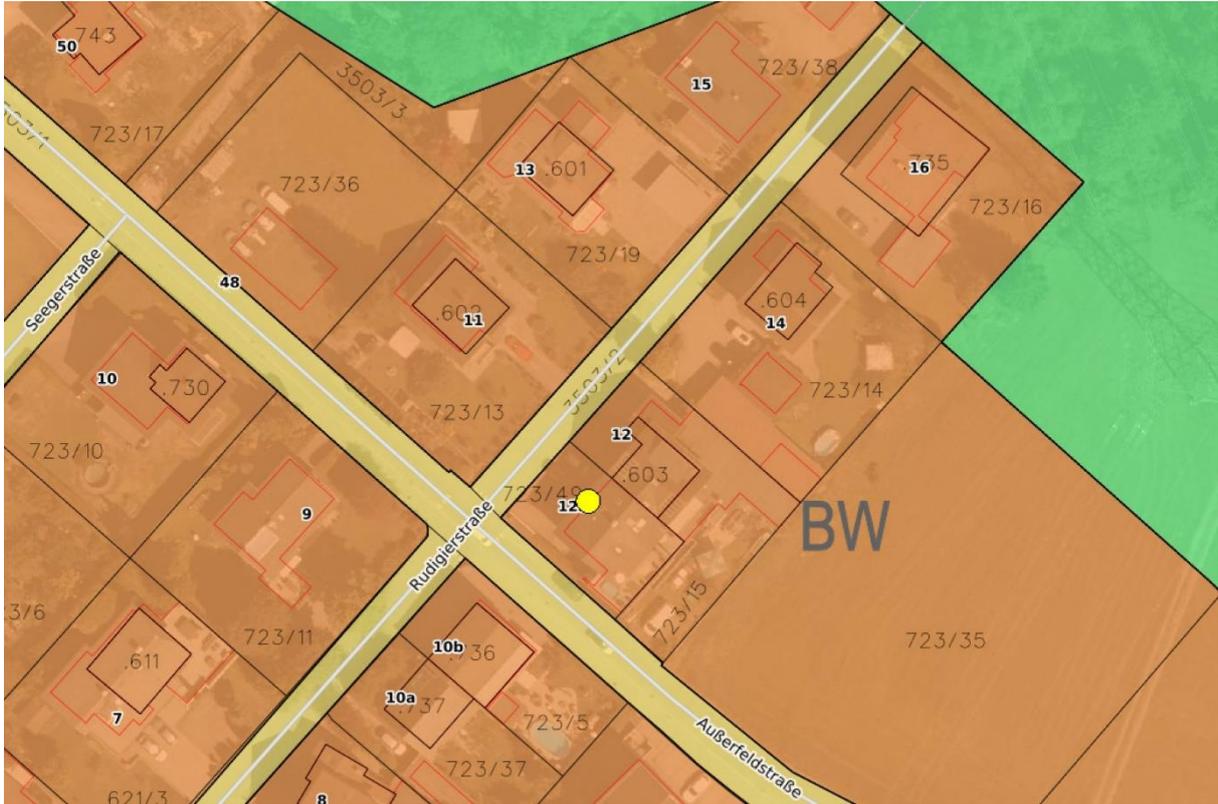


Ansicht

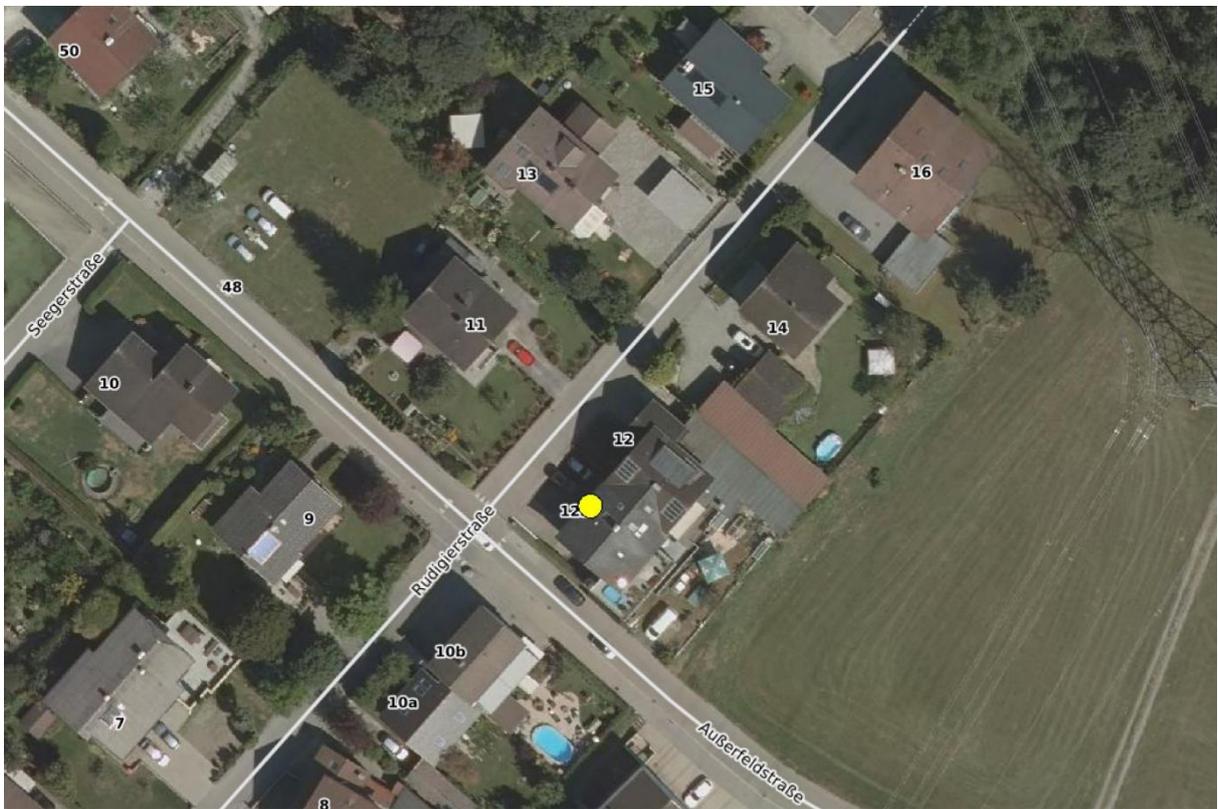


Ansicht

# Flächenwidmung & Luftbild

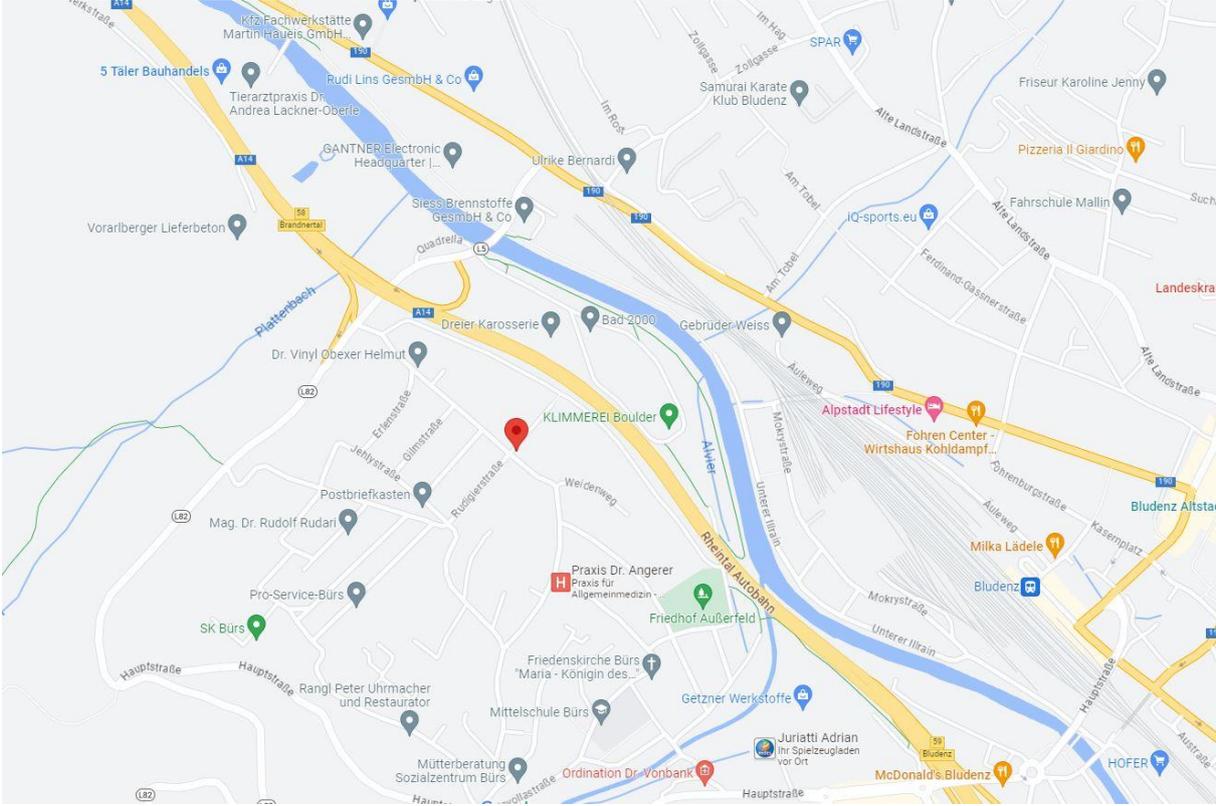


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrt

## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
office@diezwei.immo  
www.diezwei.immo