



IDEALE FERIENWOHNUNG IN SONNENLAGE ZU VERKAUFEN

BRAND ■ PALÜD



Beschreibung

BRAND ■ PALÜD

Diese gemütliche, zweigeschossige Ferienwohnung in Brand verbindet alpinen Charme mit einer attraktiven Raumaufteilung und einer traumhaften Lage inmitten der Vorarlberger Bergwelt. Das Ortszentrum von Brand erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Dort erwarten Sie ein Lebensmittelland, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Auswahl an gastronomischen Betrieben. Die Wohnung eignet sich sowohl als Zweitwohnsitz als auch zur Langzeitvermietung/Feriennutzung.

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine praktische Garderobe. Ergänzt wird die untere Wohnebene durch ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Entspannen einlädt. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf das beeindruckende Bergpanorama genießen können – der ideale Ort, um den Tag bei frischer Bergluft ausklingen zu lassen. Über eine Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss, in dem sich zwei Schlafzimmer befinden. Damit bietet die Wohnung einen angenehmen Rückzugsort für Familien, Paare und Freunde, die ihre Auszeit in den Bergen verbringen möchten.

Im Sommer begeistert das Brandnertal mit einer vielfältigen Auswahl an Freizeitmöglichkeiten: Rund 400 km Wanderwege, etwa 110 km Mountainbike-Routen und ein Golfplatz bieten ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die im Sommer geöffneten Bergbahnen ermöglichen einen bequemen Aufstieg in die alpine Bergwelt und eröffnen herrliche Möglichkeiten für aussichtsreiche Wanderungen, gemütliche Bergerlebnisse und abwechslungsreiche Ausflüge. Ob entspannte Familienwanderung, anspruchsvolle Bergtour oder sportliche Mountainbike-Runde, am Bürserberg (Tschengla) wenige Fahrminuten von der Wohnung entfernt, befindet sich der „Bikepark Brandertal“ – Downhill-Mountainbiken.

Auch im Winter präsentiert sich das Brandnertal als vielseitige Urlaubsdestination für Sportbegeisterte und Erholungssuchende. Die in 5 Gehminuten entfernte Palüdbahn sowie die Dorfbahn ermöglichen einen bequemen Einstieg in das Skigebiet Brandnertal mit rund 64 Pistenkilometern, das abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Skifahren und Snowboarden bietet. Darüber hinaus sorgen zahlreiche weitere Winteraktivitäten wie Langlaufen, Skitourengehen, Schneeschuhwandern, Eisklettern und Eislaufen für unvergessliche Erlebnisse in der verschneiten Bergwelt. So bietet Brand die ideale Kombination aus sportlicher Vielfalt, Naturgenuss und erholsamen Urlaubstagen für Familien, Einsteiger und erfahrene Wintersportler.

Die nahe gelegene Stadt Bludenz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus eröffnet die Lage in Vorarlberg vielfältige Möglichkeiten für abwechslungsreiche Tagesausflüge: der Arlberg mit seinen bekannten Berg- und Wintersportorten sowie der Bodensee sind mit dem Auto gut erreichbar und erweitern das Freizeitangebot um attraktive Ausflugsziele.

Eine Ferienwohnung für alle, die Bergpanorama, Natur, Bewegung und Erholung miteinander verbinden möchten – ein idealer Ausgangspunkt für unvergessliche Urlaubstage in Brand.



DATEN

- sonnige Lage
- Ferienort Brand – Sommer und Winter
- rund 400 m von der Palüdbahn entfernt
- Ferienwohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche im 2. und 3. Obergeschoß
- großer Panoramabalkon
- Kellerabteil
- Hobby-/Tischtennisraum
- zwei Skiräume
- Skischuhbereich im Keller
- allgemeiner Gartenbereich und Terrasse mit Sitzgelegenheit
- Trockenraum
- allgemeine Parkplätze
- Hausmeisterwohnung, kann von der Gemeinschaft genutzt werden
- verschiedene Instandhaltungsarbeiten wurden in den letzten Jahren vorgenommen

DATEN

- GSTNr. .249, 261/3, 261/4, 262/2
- EZ 391 in KG Brand
- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr: 1969
- Zweitwohnsitz möglich
- gewerblichen Vermietung und Verpachtung (wochenweise) möglich
- Öl-Zentralheizung
- HWB: in Arbeit

KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

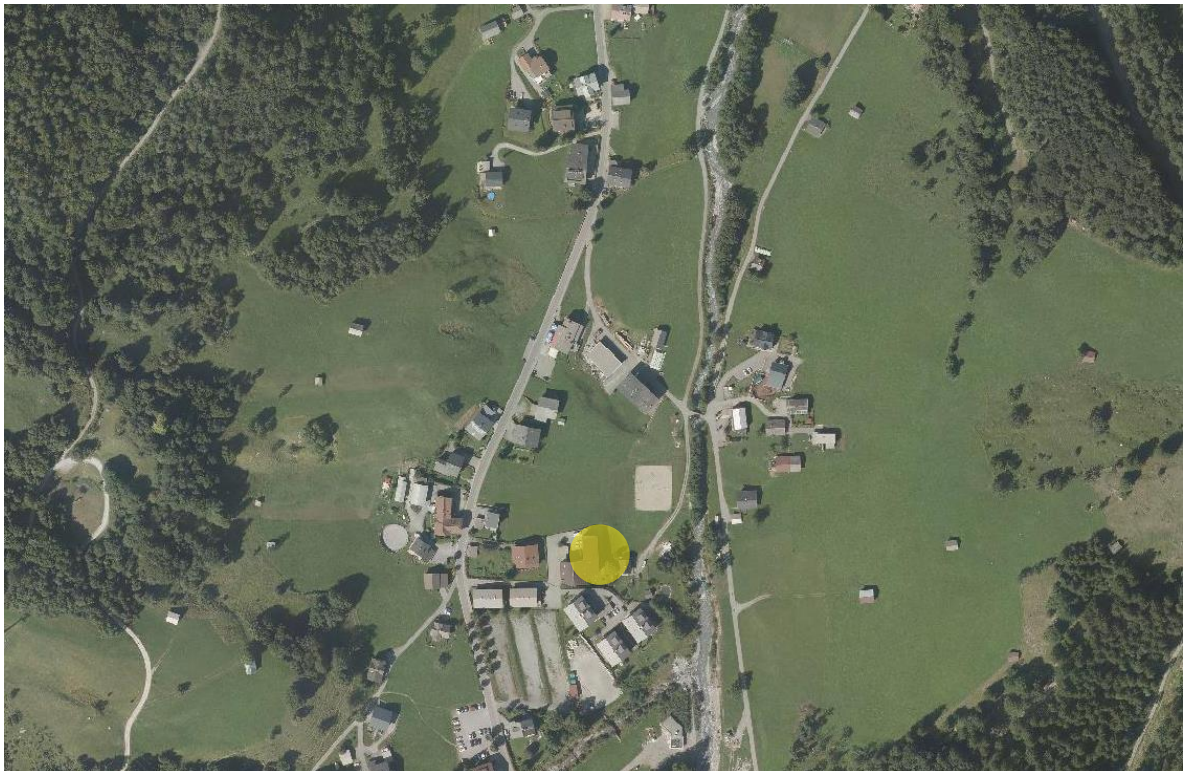
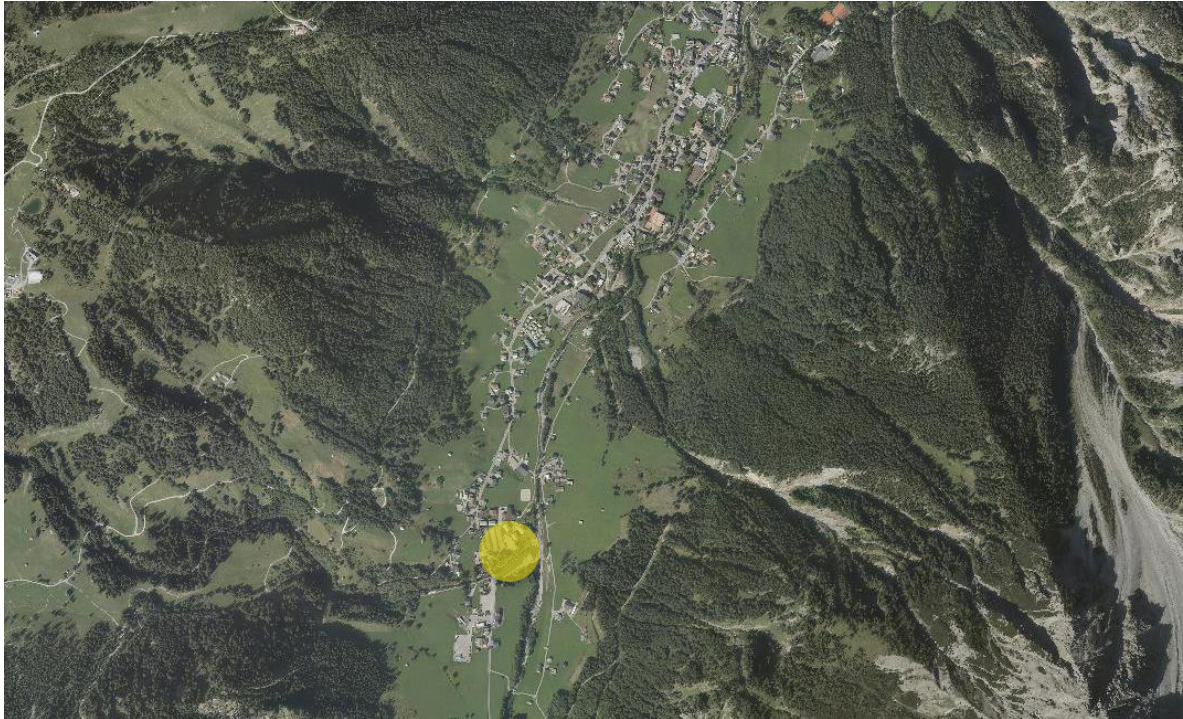
- € 324.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

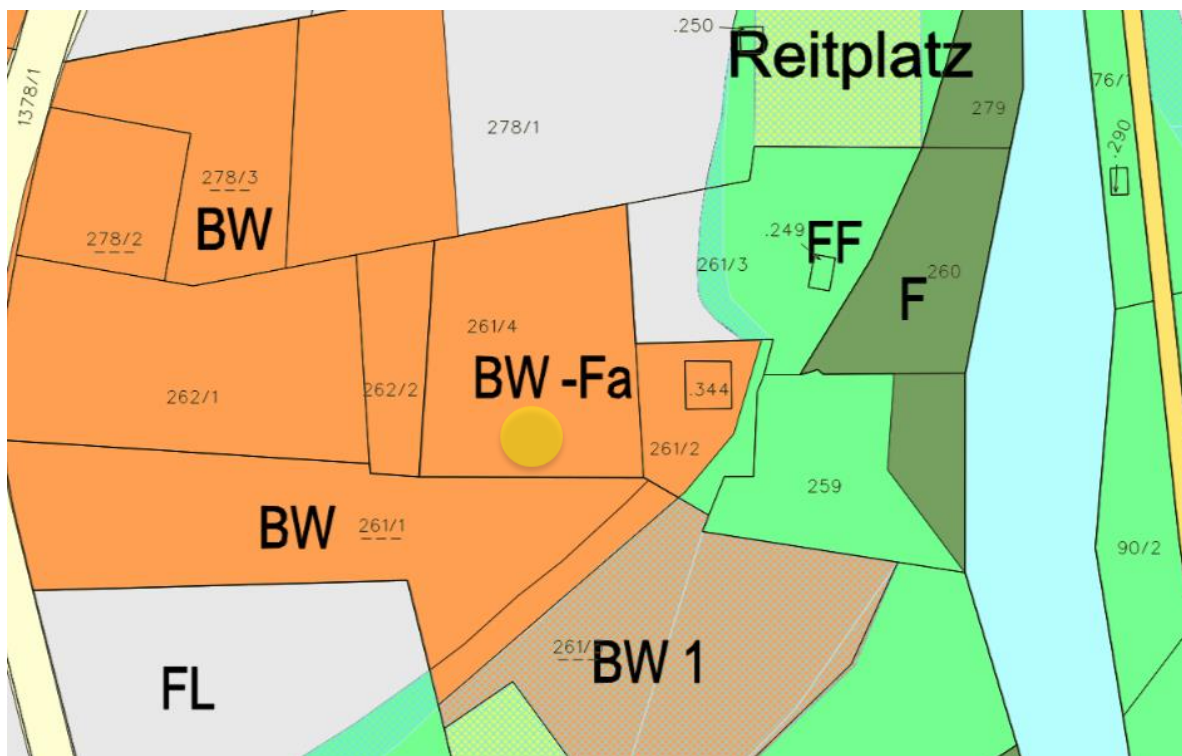
- ca. € 200,- inkl. Rücklage
- Stand Rücklagen 31.12.2025:
ca. € 58.000,-

NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at

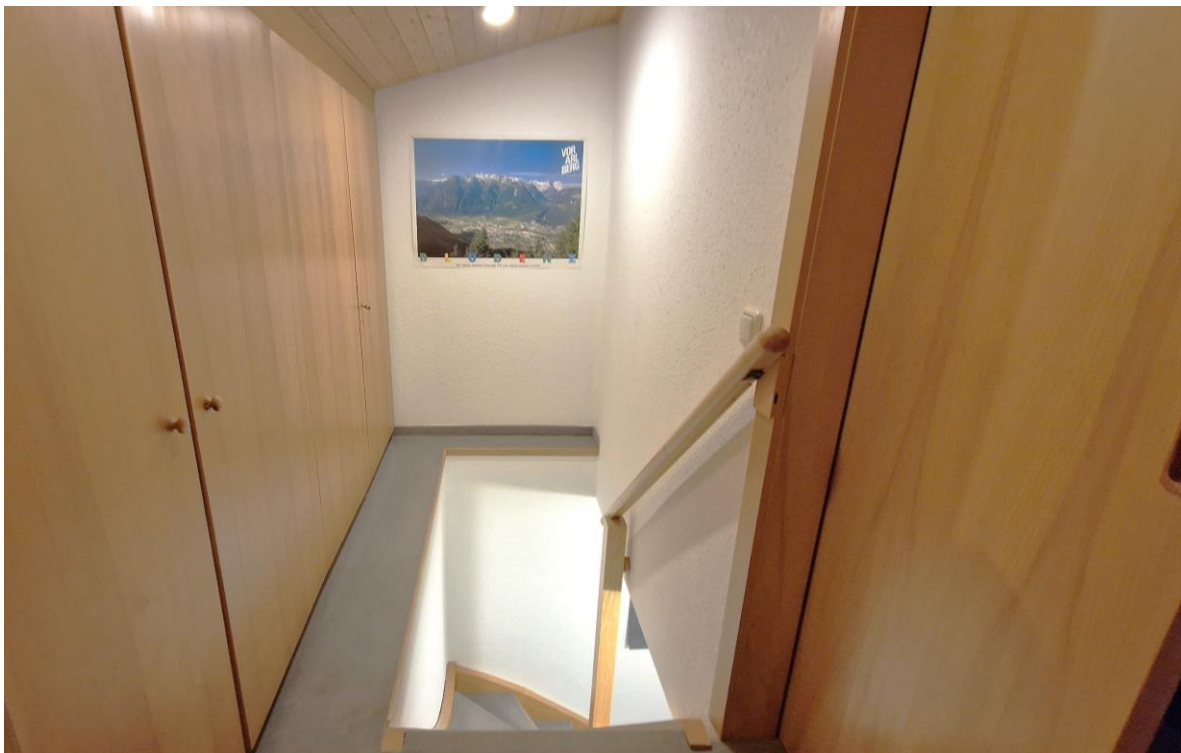


Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at





Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at





Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at



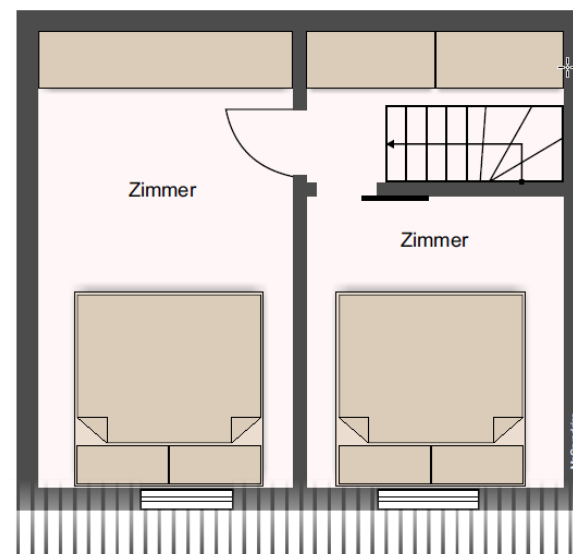
Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at



Eingangsbereich



oberes Geschoß