

# Panorama-Refugium im Herzen des Montafon – nahe Skigebiet

Objekt: 1596 • Bartholomäbergerstraße 13 • 6771 St. Anton im Montafon



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1596
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W15
Wohnfläche	74,50 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6,20 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	10,85 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Garage
Heizungsart	Pellets, Solar
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1975
HWB	29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	233,00€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	250.000,00€

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen

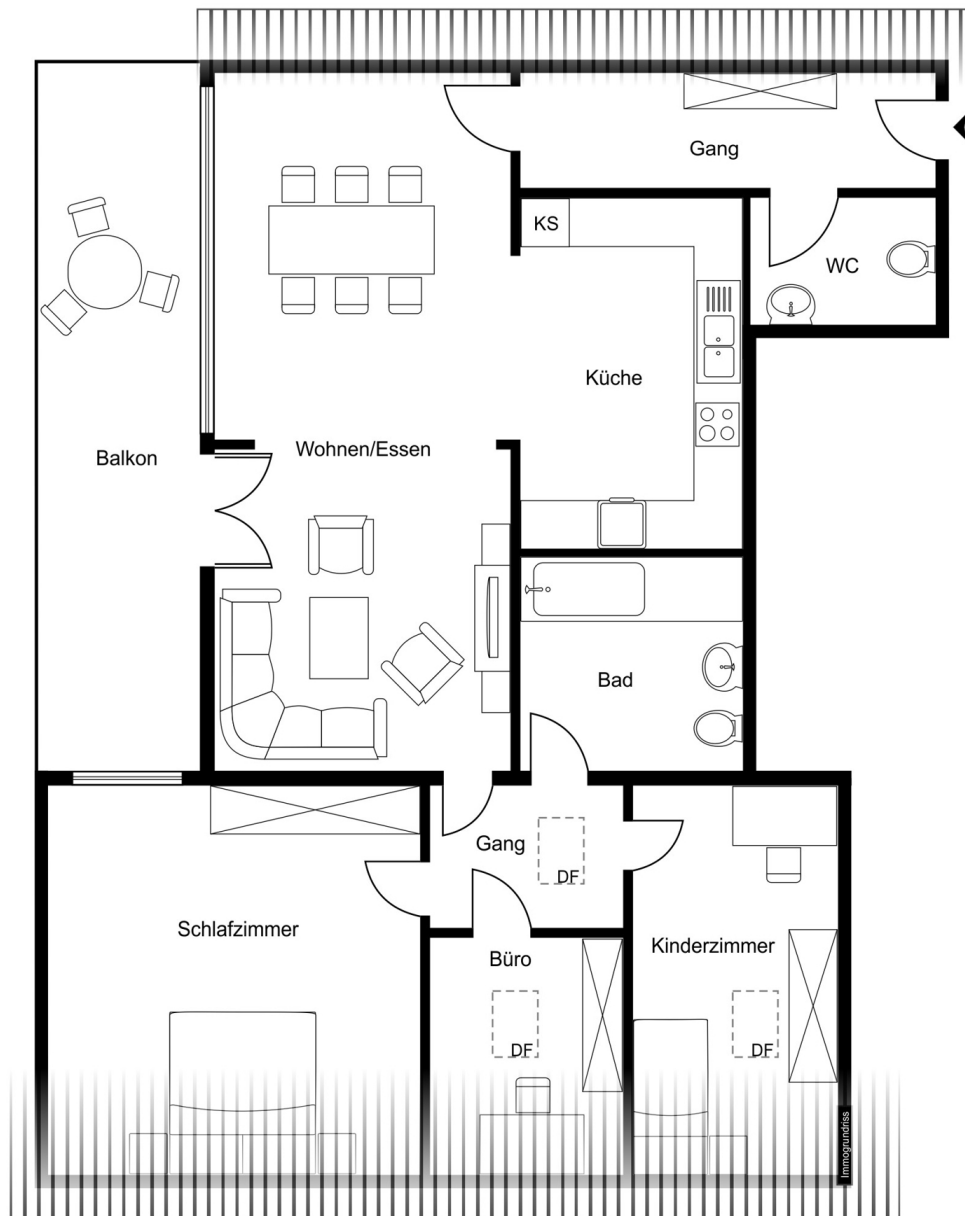


### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at



# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des Montafons. Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und Naturverbundenheit, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung.

In wenigen Minuten erreicht man das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Region bietet zudem ein vielseitiges Freizeitangebot: Wanderwege, Skigebiete, Radrouten und zahlreiche Naturerlebnisse liegen praktisch direkt vor der Haustüre. Durch die Nähe zu Schruns und den umliegenden Montafoner Ortschaften ist auch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung gewährleistet.

Eine Lage für alle, die Ruhe, Natur und eine intakte Gemeinde schätzen – kombiniert mit den Vorteilen einer gut erschlossenen Wohnumgebung.

## Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung in St. Anton im Montafon bietet eine ideale Grundlage für alle, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende ausreichend Platz, um ein gemütliches Zuhause in alpiner Umgebung zu schaffen.

Die praktische, separat gelegene Küche bietet genügend Raum zum Kochen und Genießen. Der lichte Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die einen wunderschönen Ausblick auf die beeindruckende Bergwelt eröffnet – perfekt für entspannte Momente und gesellige Stunden im Freien. Zusätzlich steht ein eigener Garagenplatz zur Verfügung.

Das Wohnhaus, ursprünglich 1975 erbaut, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, was den langfristigen Wohnkomfort unterstützt.

Die ruhige und naturnahe Lage von St. Anton im Montafon kombiniert alpine Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit und einem vielfältigen Freizeitangebot. Das nächste Skigebiet ist nur wenige Autominuten entfernt, wodurch sich die Wohnung ideal für Wintersportbegeisterte eignet.

Diese Wohnung vereint Potenzial, Charme und eine herrliche Bergkulisse in einer besonders stimmigen Weise.



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





Küche



Küche





Gang



Schlafzimmer





Kinderzimmer



Büro





Badezimmer



WC





Balkon



Balkon





Ausblick



Außenansicht



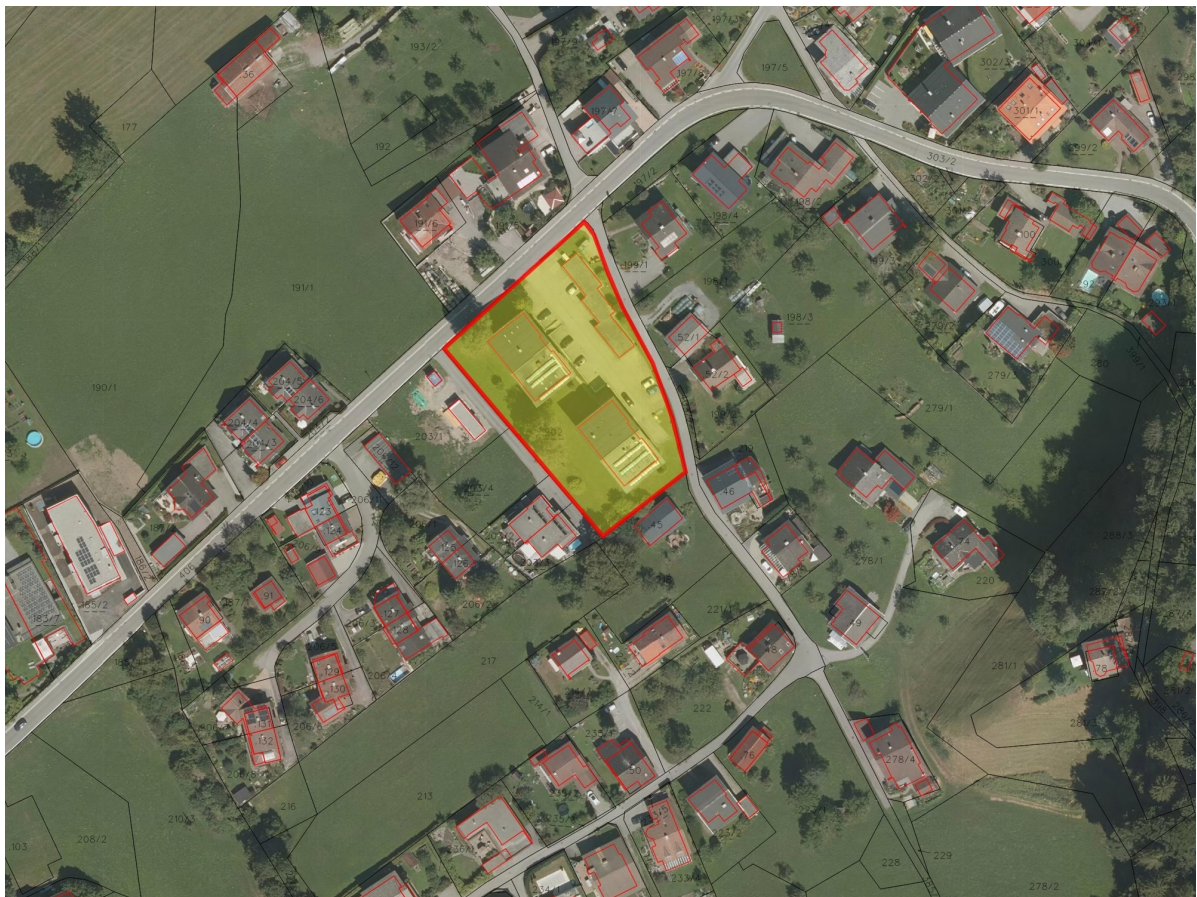


Hausansicht

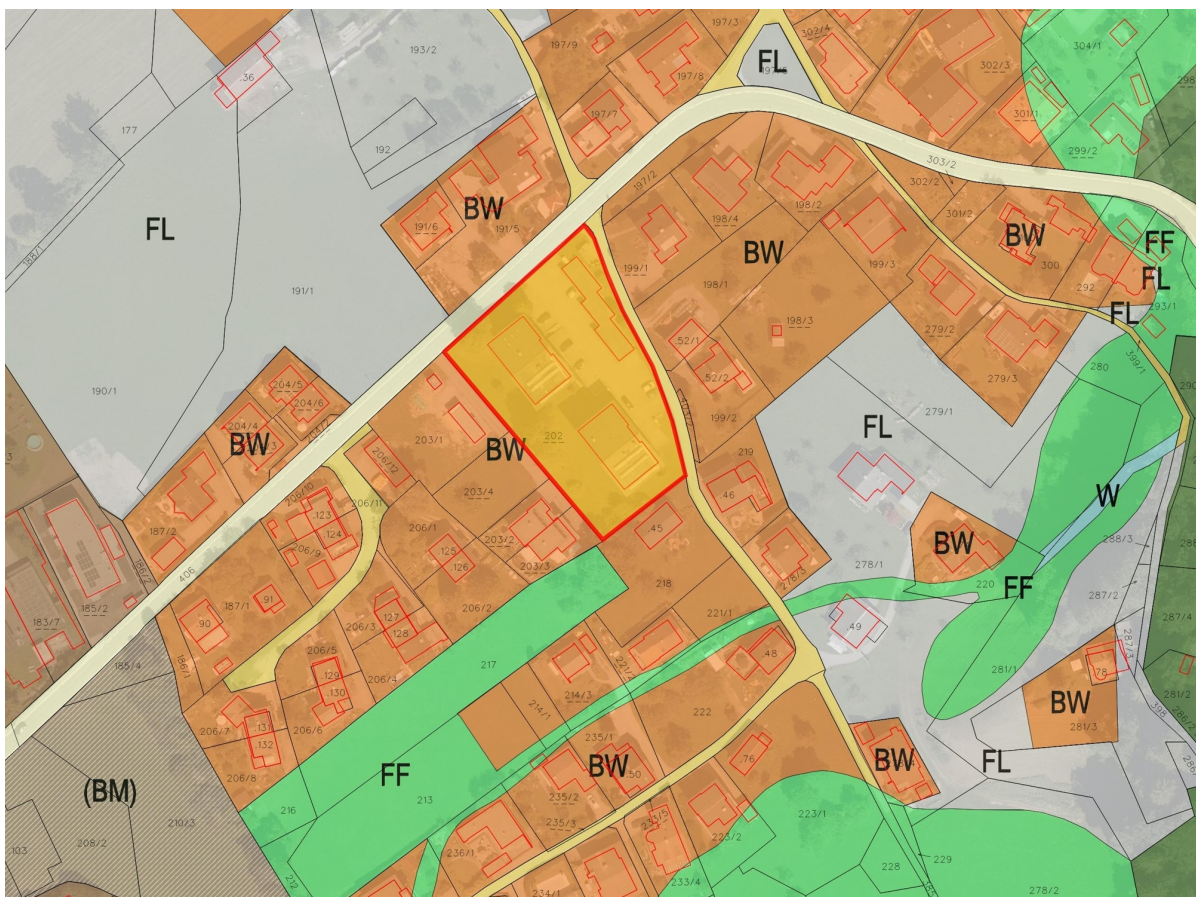


Hausansicht





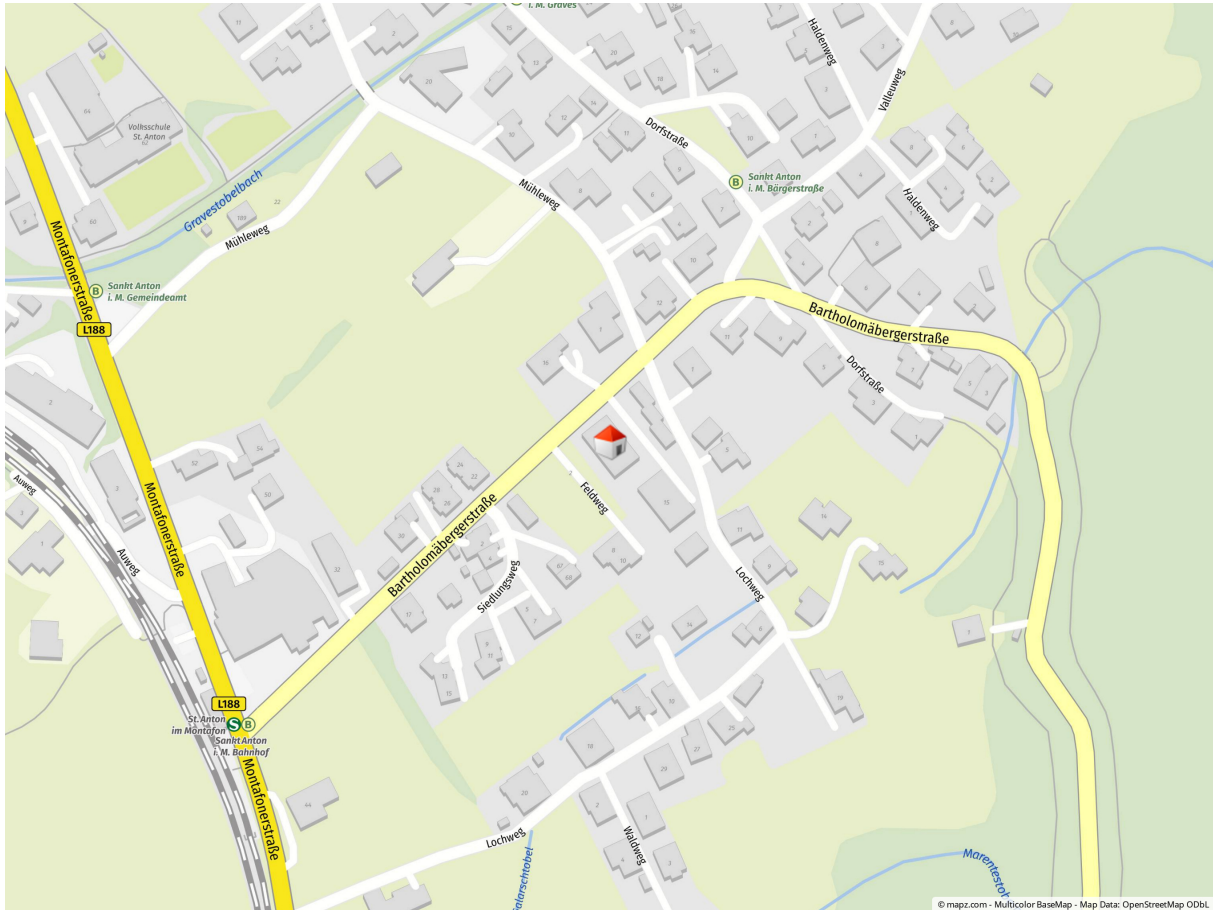
Anfahrtsplan



Flächenwidmung



# Lageplan



Geolzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,6 km
Dist. Volksschule (km)	0,6 km
Dist. Mittelschule (km)	6,3 km
Dist. Autobahn (km)	3,74 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	5,11 km
Dist. Bahnhof (km)	0,25 km
Dist. Bus(km)	0,25 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.