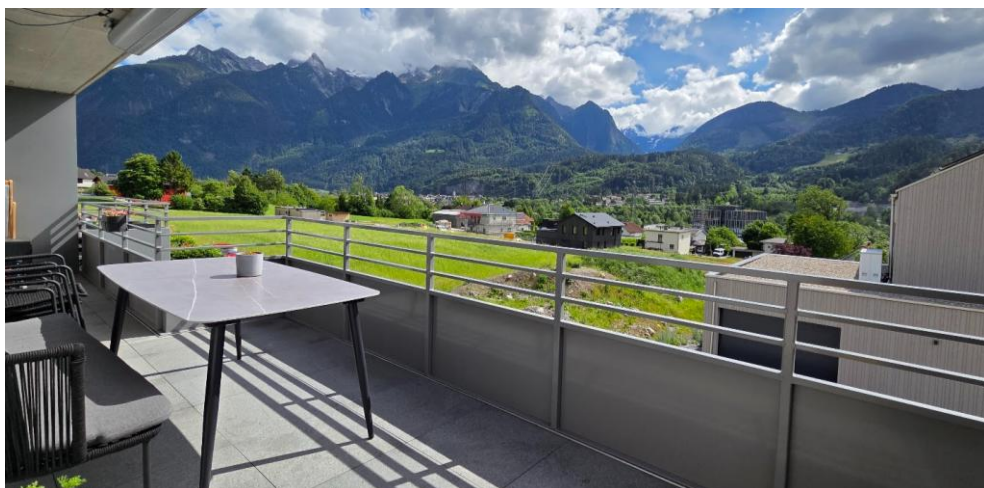


NEUWERTIGE 3-ZIMMER- TERRASSEN-WOHNUNG IN SONNIGER LAGE

NÜZIDERS, IM HAG 38E



Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Michael Kessler – Kontakt-Emailadresse: imhag38e@nueziders.com

Beschreibung

NÜZIDERS, IM HAG 38E

Diese neuwertige 3-Zimmer-Terrassenwohnung in sonniger und ruhiger Lage von Nüziders überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die großzügige Eckterrasse sowie den freien Blick auf die umliegende Bergwelt des Walgaus und des Brandnertals.

Die im Jahr 2020 errichtete Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Die klimatisierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet auf 75 m² Wohnfläche ein modernes und durchdachtes Raumkonzept. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-Ess-Kochbereich mit direktem Zugang zur ca. 22 m² großen Terrasse. Hochwertige Ausstattungsdetails wie die exklusive Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte und Bora-Kochfeldabzug, Landhausdielen aus geräucherter Eiche, elektrische Jalousien sowie die Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Plus ist die hohe Privatsphäre: Sowohl oberhalb als auch direkt unterhalb der Wohnung befinden sich ausschließlich Terrassen- bzw. Freiflächen, wodurch ein ruhiges und ungestörtes Wohnambiente gewährleistet ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Bushaltestelle sowie das Dorfzentrum mit Arzt und Apotheke sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zur Muttersbergbahn, zum Brandnertal sowie zum Stadtzentrum von Bludenz bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Zur Wohnung gehören ein privates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für E-Mobilität. Zusätzlich stehen ein allgemeiner Fahrrad- und Motorradabstellraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand und kann nach Rücksprache bezogen werden.

RAUMAUFTeilUNG

- Garderobe mit maßgefertigtem Einbauschränk
- Heller Wohn-Ess-Kochbereich mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer
- Zimmer/Büro oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit begehbare Regendusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Großzügige Terrasse mit Panoramablick

DATEN

- Kleinwohnanlage mit Lift
- 3-Zimmerwohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss
- Großzügige Eckterrasse mit ca. 22 m²
- Baujahr 2020
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung
- Privates Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Erdwärme- und Solaranlage mit Fußbodenheizung
- HWB 37 kWh/m²a
- Bezug nach Rücksprache

KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

- Wohnung: € 513.000,-
- Tiefgaragenplatz: € 25.000,-
- Gesamt: € 538.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- Betriebs- und Heizkosten: € 258,62
- Reparaturfonds: € 55,38
- Gesamt: € 314,00

NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- Vertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung
- Keine Maklerprovision

Sonderausstattung

NÜZIDERS, IM HAG 38E

Highlight der Wohnung ist der helle Wohn-Ess-Kochbereich mit großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Eckterrasse. Die Ausrichtung in zwei Himmelsrichtungen ermöglicht attraktive Sonnenverhältnisse und einen beeindruckenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt, den Walgau und das Brandnertal.

Garderobe

Gefliester Eingangsbereich, maßgefertigter Einbauschränk mit großzügigem Stauraum für eine optimale Raumnutzung, Sitzbank, Spot-Beleuchtung.

Wohnbereich & Küche

Hochwertige Landhausdielen aus geräucherter Eiche, exklusive Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte und Bora-Kochfeldabzug, großzügige Kochinsel, hochwertige Einbaugeräte, Hebe-Schiebetüren zur Terrasse, TV- und Internetanschlüsse, Klimaanlage sowie dimmbare Spot-Beleuchtung.

Schlafzimmer

Klimaanlage, Spot-Beleuchtung.

Bad

Hochwertige Badezimmerfliesen, bodengleiche Regendusche mit Unterputzarmaturen, Oberlichte für natürliches Tageslicht, eingebautes Wäsche-Trockner-Kombigerät, elektrischer Handtuchtrockner, maßgefertigte Badmöbel und Spot-Beleuchtung.

Terrasse

Die ca. 22 m² große Eckterrasse bietet herrliche Ausblicke auf die umliegende Bergwelt, den Walgau und das Brandnertal. Die Ausrichtung nach Südwesten und Nordwesten ermöglicht attraktive Sonnenverhältnisse bis in die Abendstunden. Große elektrische Markise, mehrere Außensteckdosen, Außenwasserhahn, Kräuterbeet, hochwertige Natursteinplatten sowie dimmbare Spot-Beleuchtung schaffen ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen.

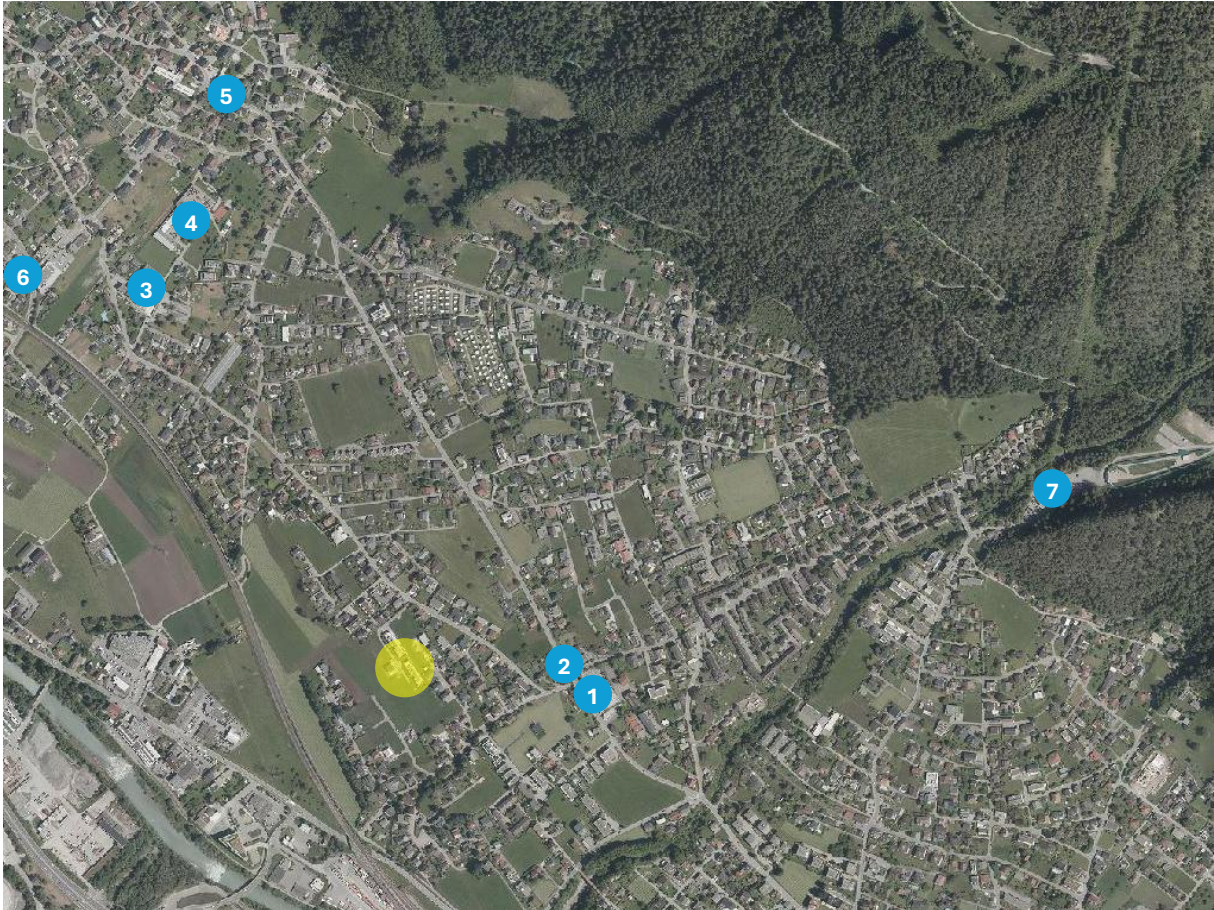
Fenster & Sonnenschutz

Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung sowie elektrische Jalousien für optimalen Sonnen-, Sicht- und Wärmeschutz.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Michael Kessler – Kontakt-Emailadresse: imhag38e@nueziders.com

Lage und Umgebung

NÜZIDERS, IM HAG 38E

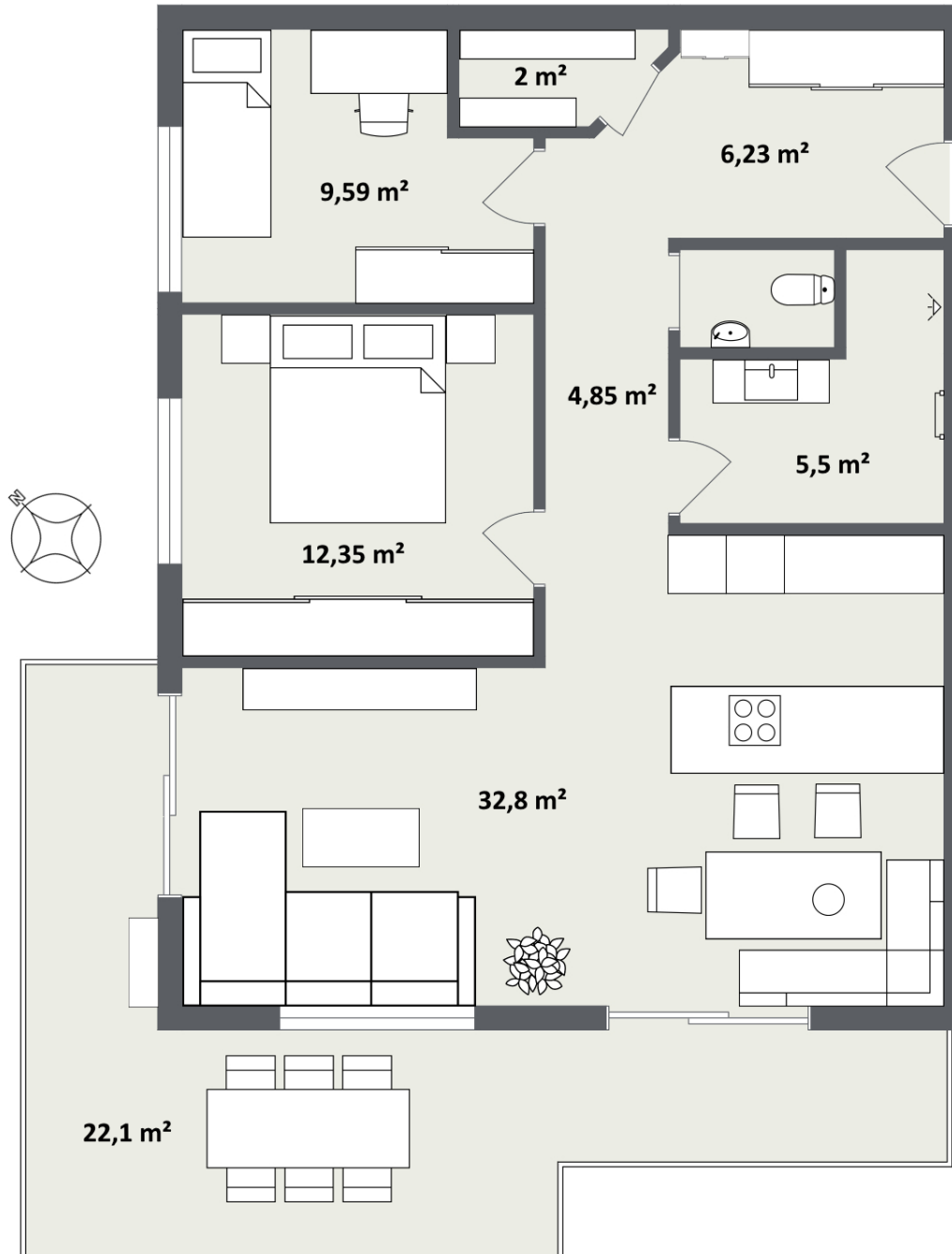


- 1... Einkauf / Spar (400 m)
- 2... Bushaltestelle (400 m)
- 3... Hauptschule (800 m)
- 4... Volksschule und Kindergarten (900 m)
- 5... Dorfzentrum mit Arzt und Apotheke (1,2 km)
- 6... Bahnhofstabelle (1,2 km)
- 7... Muttersbergbahn Talstation (1,4 km)

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Michael Kessler – Kontakt-Emailadresse: imhag38e@nueziders.com

Grundriss

NÜZIDERS, IM HAG 38E



Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Michael Kessler – Kontakt-Emailadresse: imhag38e@nueziders.com