

TSIMMO · Immobilienvermittlung Vorarlberg

Immobilien-Dossier

Einfamilienhaus mit Gartenparadies in Nüziders

Dieses Immobilien-Dossier ergänzt das Exposé und enthält weiterführende Informationen zur Immobilie, zur Ausstattung, zur Raumaufteilung sowie zu den Kaufnebenkosten.

Objektdaten

Adresse: Walgaustraße 40d, 6714 Nüziders

Grundstücksnummer: 2640/1

Katastralgemeinde: 90014 Nüziders

Eigentumsform: Alleineigentum

Baujahr: ca. 1986

Grundstücksfläche: ca. 1.223 m²

Wohnfläche: ca. 199 m²

Kellerfläche: ca. 56,6 m²

Terrassenfläche: ca. 45 m²

Balkonfläche: ca. 6 m²

Garagenfläche: ca. 23 m²

Gartenfläche: ca. 450 m²

Zimmer: 6,5

Badezimmer: 1

WCs: 2

Sämtliche Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben.

Beschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und geschützter Lage von Nüziders. Das ca. 1.223 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre, weitläufige Außenflächen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, Kamin und direkter Verbindung zum großzügigen Wintergarten. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und angenehmes Wohngefühl und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, teilweise mit Balkonzugang, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Kellergeschoss bietet neben praktischen Lager- und Nebenräumen einen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruheraum. Weitere Räume können flexibel als Hobby-, Fitness-, Arbeits- oder Abstellräume genutzt werden.

Der liebevoll angelegte Garten mit Teich, Sitzbereichen, großzügigen Rasenflächen und freistehendem Whirlpool bietet einen besonderen Rückzugsort für Familie, Freizeit und Erholung.

Garage, Doppelcarport, ein weiterer überdachter Stellplatz sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- offener Wohn- und Essbereich
- moderne Küche mit Barbereich
- großzügiger Wintergarten
- Büro beziehungsweise Gästezimmer
- Gäste-WC
- direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss

- vier Schlafzimmer
- teilweise Balkonzugang
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zentraler Gang- und Treppenbereich

Kellergeschoss

- Sauna
- separater Duschbereich
- Ruheraum
- Waschraum
- mehrere Lager- und Abstellräume
- flexibel nutzbare Hobby-, Fitness- oder Arbeitsräume

Ausstattung und Technik

- Massivbauweise
- Satteldach
- Dacheindeckung des Wohnhauses mit Betondachstein
- Wintergarten mit Kupferdach
- Erdwärmepumpe
- Wärmeabgabe über Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung
- Parkett- und Fliesenböden
- Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung
- Rollläden
- offene Kaminlösung im Eingangs- und Essbereich
- zusätzlicher Schwedenofen beim Wohn- und Wintergartenbereich
- moderne Einbauküche mit Barbereich
- Sauna und Wellnessbereich
- freistehender Whirlpool im Garten
- Teichanlage
- Garage
- Doppelcarport
- zusätzlicher Unterstellplatz
- freistehender Geräteraum
- großzügiger Vorplatz mit Wendemöglichkeit

Zustand und durchgeführte Maßnahmen

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und laufend modernisierten Zustand.

Zuletzt wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Arbeiten am Dach
- Erneuerung beziehungsweise Überarbeitung der Verblechungen
- Anbringung beziehungsweise Erneuerung von Schneehaken
- Überarbeitung von Teilen der Fassade
- Erneuerung beziehungsweise Überarbeitung der Fassadenverkleidung
- Überarbeitung des Balkons
- laufende Pflege und Instandhaltung der Garten- und Außenanlagen

Die genaue Ausführung und der Umfang der Maßnahmen können anhand der vorhandenen Unterlagen beziehungsweise im Rahmen einer Besichtigung erläutert werden.

Garten und Außenbereich

Der großzügige Außenbereich ist ein besonderes Merkmal dieser Immobilie.

Die Gartenanlage bietet:

- großzügige Rasenflächen
- hohe Privatsphäre
- Teichanlage
- verschiedene Sitz- und Aufenthaltsbereiche
- Terrasse mit direkter Verbindung zum Wintergarten
- freistehenden Whirlpool
- hochwertige und gewachsene Bepflanzung
- freistehenden Geräteraum
- ausreichend Stell- und Abstellflächen

Durch die geschützte Lage entsteht ein privates Gartenambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.

Zufahrt und Parkmöglichkeiten

Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße. Das entsprechende Geh- und Fahrrecht ist geregelt.

Zur Immobilie gehören:

- eine Garage
- ein Doppelcarport
- ein zusätzlicher überdachter Stellplatz
- weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück
- ein großzügiger Vorplatz
- eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnlage von Nüziders am Ende einer Zufahrt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Apotheke, Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch der Autobahnanschluss befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Wander- und Radwege, Skigebiete, Schwimmbäder und weitere Ausflugsziele der umliegenden Regionen sind rasch erreichbar.

Ungefähre Entfernungen

- Bäckerei: ca. 200 m
- Bahnhof: ca. 350 m
- Supermarkt: ca. 550 m
- Apotheke: ca. 550 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Schule: ca. 675 m
- Autobahnanschluss: ca. 775 m
- Bushaltestelle: ca. 175 m

Die Entfernungsangaben verstehen sich als ungefähre Angaben beziehungsweise Luftlinie.

- **306 Grad Rundgang:** <https://floorfy.com/tour/2475784?play=no>

Kaufpreis

Kaufpreis: € 1.300.000,– auf Verhandlungsbasis

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich der gesetzlichen und vertraglichen Kaufnebenkosten.

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, vorbehaltlich einer möglichen gesetzlichen Gebührenbefreiung
- 3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % Umsatzsteuer
- Kosten der Vertragsserrichtung und treuhändigen Abwicklung nach Vereinbarung mit dem Vertragsserrichter
- Beglaubigungs- und Barauslagen
- allfällige Kosten im Zusammenhang mit behördlichen Verfahren

Besichtigung und weitere Unterlagen

Gerne stellen wir ernsthaften Interessenten nach Kontaktaufnahme weitere Unterlagen zur Verfügung, insbesondere:

- Grundrisse und Pläne
- Lage- und Grundstückspläne
- Grundbuchsauszug
- Energieausweis nach Vorliegen
- Informationen zu durchgeführten Sanierungen und Investitionen
- weitere objektrelevante Unterlagen

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben wurden auf Grundlage der vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellten Informationen erstellt und erfolgen ohne Gewähr.

Irrtümer, Änderungen, Zwischenverkauf und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Flächenangaben, Maße, Pläne, Grundrisse und Visualisierungen dienen der Orientierung und sind als Circa-Angaben beziehungsweise schematische Darstellungen zu verstehen. Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

Die in Plänen, Visualisierungen und Fotografien dargestellten Einrichtungsgegenstände, Dekorationen und Nutzungsmöglichkeiten sind teilweise beispielhaft und nicht zwingend Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die genaue Ausstattung sowie die im Kaufpreis enthaltenen beweglichen Gegenstände sind im Zuge der Vertragsverhandlungen gesondert festzulegen.

Ein Kaufanbot bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der ausdrücklichen Annahme durch den Verkäufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu einer der vermittelten Parteien besteht nicht, sofern nicht im Einzelfall ausdrücklich anders bekannt gegeben.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Maklergesetzes, der Immobilienmaklerverordnung und des Konsumentenschutzgesetzes.