# EXKLUSIVES IMMOBILIENANGEBOT

## Ihr neues Zuhause im Montafon

**Zweifamilienhaus „Haus Erika“ mit zusätzlichem Baugrundstück**

**Strolzweg 1 · 6773 Vandans · Vorarlberg**

### Wohnen, investieren und Zukunft gestalten

In schöner Wohnlage im Ortsteil Vens in Vandans erwartet Sie das Zweifamilienhaus **„Haus Erika“** mit einem angrenzenden, unbebauten Baugrundstück. Die Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten: zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als interessante Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus befindet sich auf einem insgesamt ca. **998 m² großen Grundstück**. Das zusätzliche Baugrundstück* eröffnet weitere Perspektiven für individuelle Wohnideen.

### Die Immobilie auf einen Blick

- **Baujahr:** 1967, laufend saniert
  **Bauweise:** Massivbau, voll unterkellert
- **Gesamtgrundstück:** ca. 998 m²
  **Kellergeschoss:** 81,92 m², bewohnbar
  **Wohnung Erdgeschoss:** 72,76 m²
  **Wohnung Obergeschoss:** 78,69 m²
  **Vermietung:** Obergeschoss, monatliche Mieteinnahmen möglich (dauerhafter zuverlässlicher Mieter vorhanden- Miete nach Vereinbarung *)
- **Großzügige Parkplätze und separatem Carport**

Fortsetzung Seite 2

## Gebäude und Ausstattung

Das Haus wurde laufend instandgehalten und teilweise modernisiert

- Dachsanierung im Jahr 2005, Eternitdach in gutem Zustand
- Ölheizung aus dem Jahr 1986, regelmäßig gewartet und in gutem Zustand
- Umbau des Obergeschosses im Jahr 1994
- Leitungswassersystem - überwiegend Kunststoff- aber auch Eisenrohre
- Abwassersystem saniert
- Keine anstehenden Sanierungen oder Schadensfälle

## Innenausstattung

- Die Inneneinrichtung ist in die Jahre gekommen, kann teilweise übernommen werden (Endverhandlung mit den Besitzern)
- Beide Wohnungen können ggf. gleich für Familien bezogen werden, sofern das OG nicht weiter vermietet wird (*sh. Seite 1 Vermietungsmöglichkeit)
- Großzügiger Keller mit Lagerräumlichkeiten (ein Gästezimmer)
- Ansprechbare große Räumlichkeiten im ganzen Haus
- Sehr ansprechbares Stiegenhaus mit Steinböden

Fortsetzung Seite 3

## Grundstück und Lage

Die Liegenschaft befindet sich in guter Wohnlage im Ortsteil Vens, etwa 800 Meter vom Ortszentrum Vandans entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Lage ist ganzjährig sonnig mit wunderbaren Blick auf die Bergwelt.

Das Grundstück ist rechteckig und teilweise teilbar. Die Widmung ist als Bauwohngebiet angegeben. Laut vorliegenden Objektangaben bestehen keine bekannten Gefahrenzonen oder Umweltbelastungen.

**Grundstücksaufteilung /Beschaffenheit:**

- Bebauter Grundstücksteil: ca. 482 $m^2$
- Zufahrtsweg: ca. 66 $m^2$
- Unbebautes Baugrundstück: ca. 440 $m^2$
- **Gesamtfläche: ca. 998 $m^2$** ( Ø Grundstückspreise 2026 in Vandans ca. EUR 500,-- /m2)
- Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße mit Dienstbarkeitsrecht. Das Gebäude – Aussicht ist unverbaubar

## Kaufpreis / Kontakt:

**Verhandlungsbasis ohne Nebenkosten: EUR 780.000, --- (inkl. Teilmobiliar)**
**Privatvermittlungsverkauf – provisionsfrei für den Käufer**

**Kontakt: Reinhard Wachter Telefon: 0043/ 664/18 18 688**
**Anfragen und Besichtigungstermine gerne auch per WhatsApp**

**Eigentümer: Erbengemeinschaft Baldauf / Bahl / Müller**

* Hinweis: Der Verkauf des Hauses, samt zusätzlichem Grundstück kann nicht geteilt werden

Die Kaufabwicklung erfolgt treuhändig über einen Rechtsanwalt in Schruns. Für die Treuhandschaft und Kaufvertrag etc. sind Gebühren von 1,2 % zzgl. MwSt. angegeben. Übliche Kaufnebenkosten, Gebühren für die Eintragung und Abgaben an das Finanzamt trägt der Käufer.

**Grundbuchangaben laut vorliegenden Unterlagen:** GST/Nr. 144/9, EZ 669

*Alle Flächen- und Objektangaben nach den vorliegenden Informationen. Angaben zu Widmung, Teilbarkeit, Gefahrenzone, Grundbuchstand und Kaufnebenkosten sind vor Vertragsabschluss zu prüfen.*