



SILVRETTA MONTAFON FERIEN- DOPPELHAUSHÄLFTE

ST. GALLENKIRCH ■ GARFRESCHA

PRIMUS IMMOBILIEN
Beatus Fleisch



Beschreibung

ST. GALLENKIRCH ■ GARFRESCHA

Ferien im Silvretta Montafon – Mitten in den Bergen

Dieses Ferienhaus befindet sich in St. Gallenkirch auf der Gafrescha auf ca. 1.500 m Seehöhe und liegt in einer der beliebtesten Bergregionen Vorarlbergs – ideal für alle, die kurze Wege zu Natur, Sport und Erholung suchen und ihre Urlaube gern direkt dort verbringen, wo genau diese Möglichkeiten beginnen. Ausgangslage ist perfekt für Wanderer, Biker & Wintersportler. Das Montafon ist bekannt für seine Vielfalt: Im Sommer laden aussichtsreiche Höhenwege, gepflegte Wanderwege und Touren in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden dazu ein, die Region Schritt für Schritt zu entdecken. Die Gegend rund um St. Gallenkirch und die Gafrescha ist dabei besonders attraktiv, weil sie sowohl für gemütliche Spaziergänge als auch für sportlichere Tagesetappen eine passende Auswahl bietet. Mit dem Fahrrad gibt es rund 270 km Rad-, Mountainbike- und E-Bike-Strecken zu entdecken und zu erobern.

Im Winter wird aus derselben Kulisse ein wahres Wintersportgebiet: Schilifte und Wanderlifte befinden sich vor der Haustüre, sodass Sie Ihre ersten Schwünge und Aufstiegsmöglichkeit ohne lange Anfahrtswege genießen können. Die Lage an der Schistrecke macht das Haus zu etwas ganz Besonderem – Sie sind schnell im Skigebiet und zugleich flexibel, wenn Sie zwischendurch wieder zurückkehren möchten. Durch die Möglichkeit von Ski-in und Ski-out wird der Aufenthalt im Winter besonders komfortabel: Ankommen, Skier anschnallen, losfahren – und nach dem Skitag wieder entspannt ins eigene Zuhause zurückkehren. Eine attraktive Ferienimmobilie für die eigene Nutzung sowie auch für Ferieninvestoren, da kurzzeitige gewerbliche Vermietung und Verpachtung möglich ist.

Das im Jahr 2005 erbaute Holzbau-Ferienhaus bietet ca. 90 m² Nutzfläche mit einer praktischen Aufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Vorraum sowie der zentrale Wohn-Ess-Kochbereich als gemütlicher Treffpunkt. Über eine Treppe gelangt man ins Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern (8 Betten) und einem WC. Dachschrägen sind vorhanden, aber nicht störend. Ein zusätzliches Schlafzimmer für zwei Personen mit großzügigem Bad, separatem WC und Sauna befinden sich im Keller – ideal für erholsame Stunden und entspannte Rückzugsmomente. Ein weiteres Highlight ist die Terrasse mit Bergpanorama-Sicht. Beheizt wird das Haus über einen Pelletofen, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Insgesamt verbindet dieses Ferienhaus eine perfekte Lage in Skigebiet Silvretta Montafon mit komfortabler Raumaufteilung und klarer Eignung für Feriennutzung – sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarkes Objekt für Ferienvermietung.



TECHNISCHE DATEN

- Teil aus GSTNr. 2707/11 in EZ 2223
KG St. Gallenkirch
- Grundstücksfläche ca. 110 m²
- Ferienhauswidmung: BW-Fa
- Mautstraße nach Garfrescha: jährlich € 130,- pro
Fahrzeug (zwei Fahrzeuge möglich) sowie ein-
malig € 6.000,-
- Parkgebühr PKW auf Parkplatz jährlich € 360,-
- beim Haus ist es nicht erlaubt dauerhaft zu parken
- direkt im Skigebiet – Ski-in und Ski-out
- großartige Wander- und Fahrradwege
- Baujahr 2005
- laufend auf dem neuesten Stand
- WLAN möglich - sehr gut Empfang
- Erd-, Dach- und Kellergeschoß
- Keller in Stahlbeton- und Obergeschoße in
Holzständerbauweise und Holzvertäfelung
- Satteldach mit Aluschindeln
- Nutzfläche: ca. 90 m²
- Holz-Fenster
- Alu-Fensterläden
- Laminat- und Fliesenbeläge
- moderne Küche
- hochwertige Einbaumöbel
- voll ausgestattet
- Terrasse: ca. 35 m²
- Pelletofen: Heizkörper im Erd- und Dachgeschoß
- Fußbodenheizung (elektrisch) im Kellergeschoß
- Sauna
- HWB in Arbeit
- verfügbar nach Vereinbarung

KAUFPREIS- BESTPREISANBOT:

- € 1.200.000,-

NEBENKOSTEN:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- Vertragserrichtungskosten inkl. Treu-
handabwicklung
- 3,0 % Vermittlung + 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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



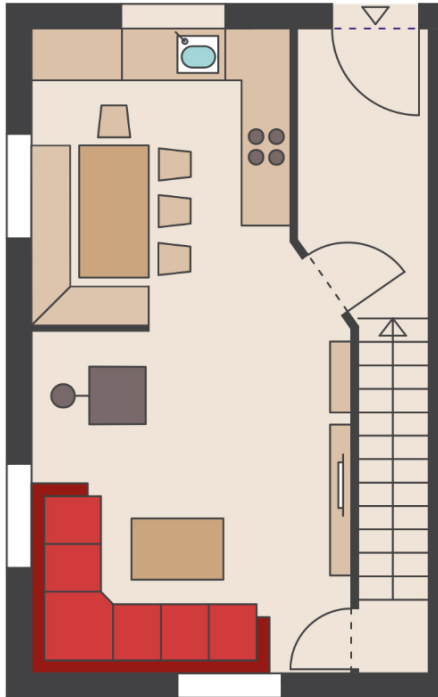
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



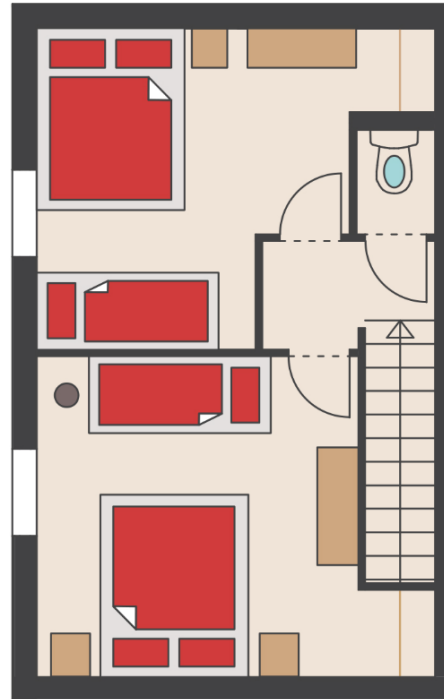
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



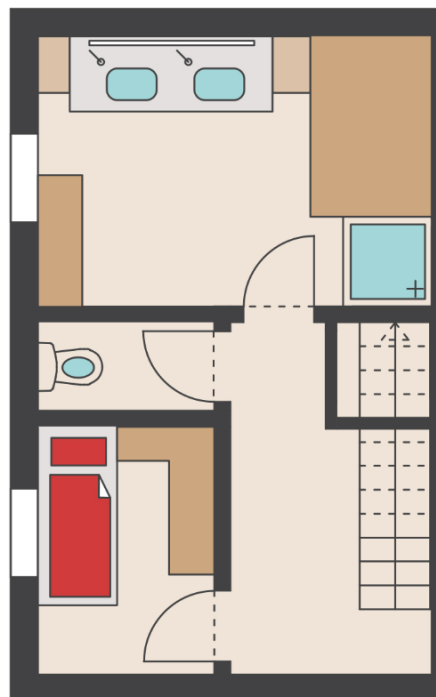
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



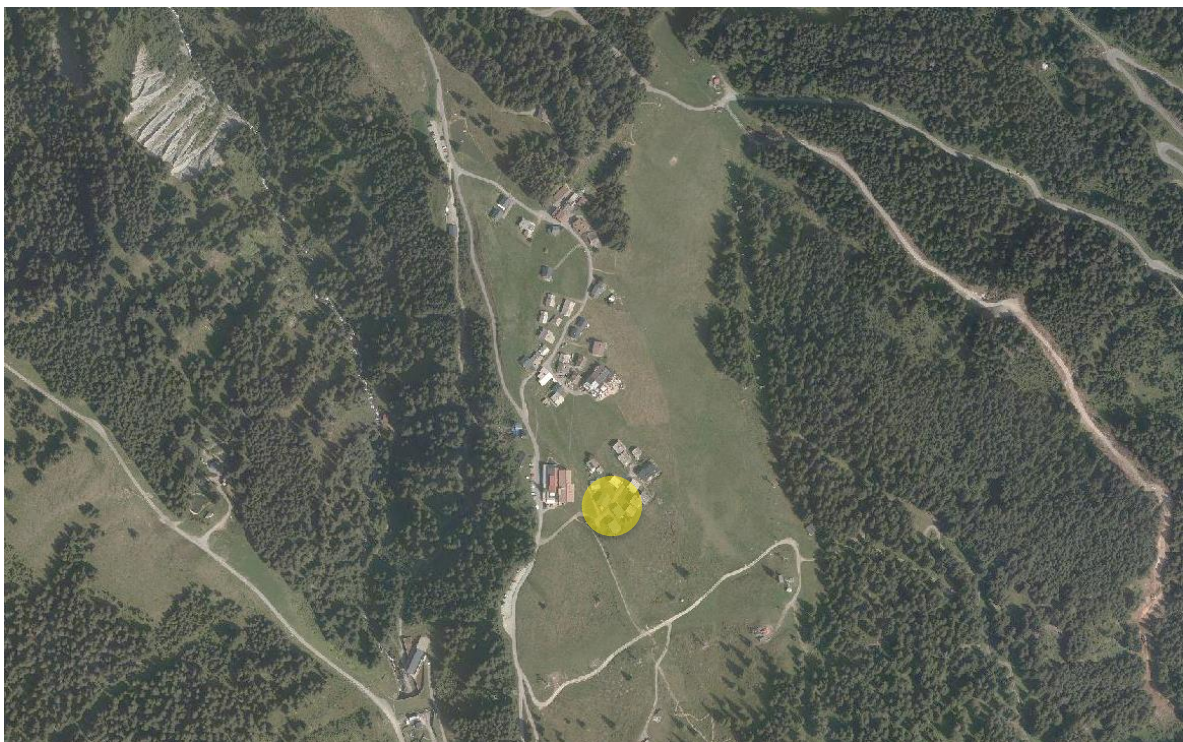
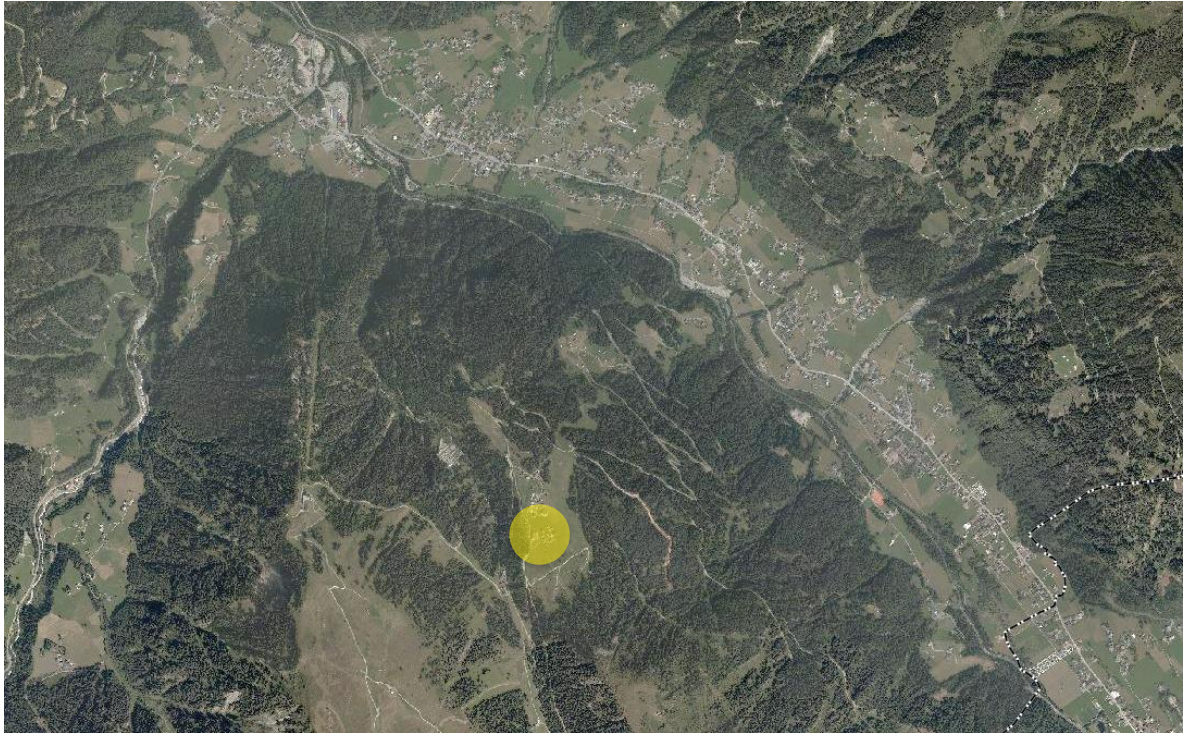
Erdgeschoß



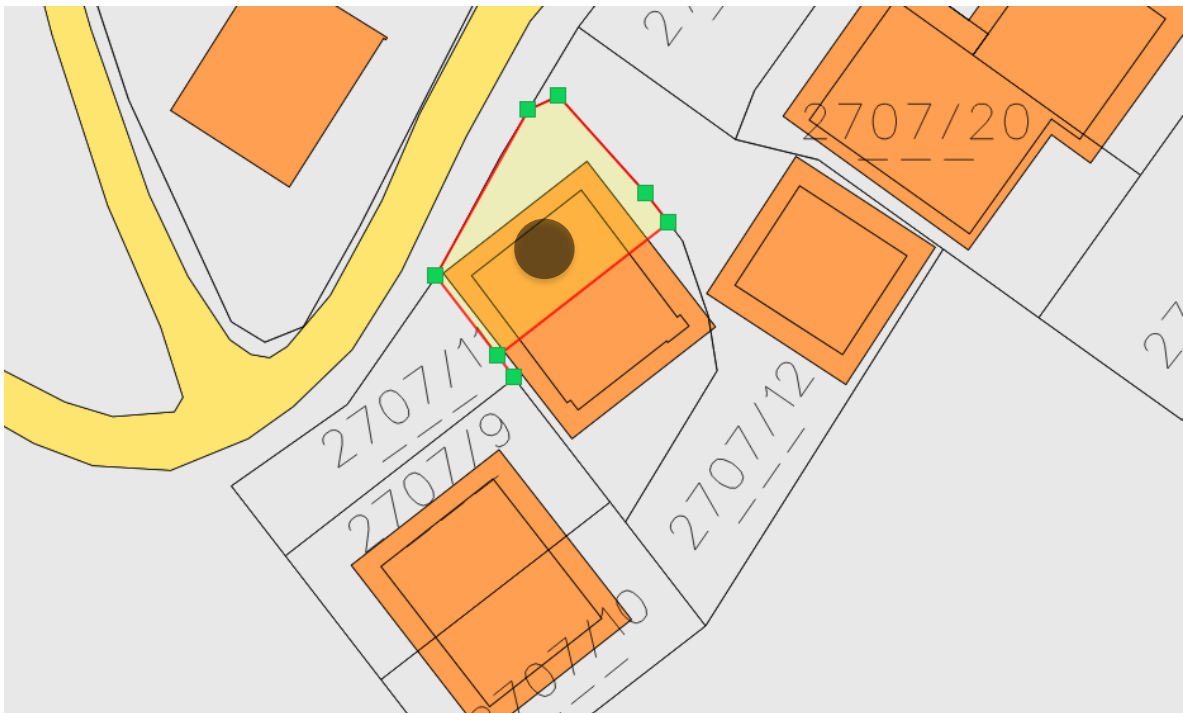
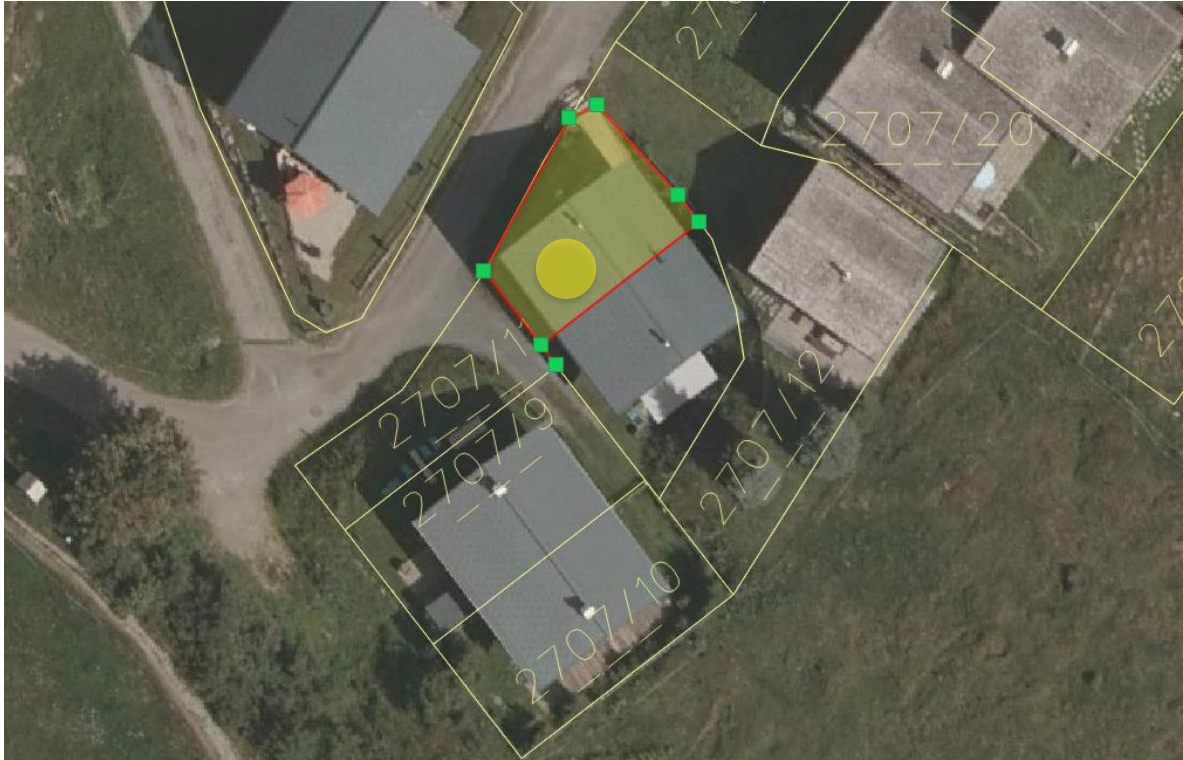
Dachgeschoß



Kellergeschoß



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: beatus.fleisch@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: beatus.fleisch@primusimmobilien.at