



## **3 - ZIMMER - GARTENWOHNUNG MIT BESTEN AUSSICHTEN ZU VERKAUFEN**

NÜZIDERS ■ HINTEROFERST 16A



# Beschreibung

NÜZIDERS ■ HINTEROFERST 16A

In sonniger Aussichtslage von Nüziders verkaufen wir diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung. Sie befindet sich in leichter Hanglage und bietet einen traumhaften Rundumblick auf das umliegende Bergpanorama – ideal für alle, die Ruhe, Licht und Natur schätzen.

Der großzügige Wohn-Essbereich ist dank großer Verglasungen und Schiebetüren besonders hell und freundlich gestaltet. Sowohl die Küche mit gemütlichem Essplatz als auch das geräumige Wohnzimmer bieten direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Diese ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und verfügt über einen praktischen Windschutz – perfekt zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Abende im Freien. Ein zusätzlicher Balkon in Westausrichtung sorgt für stimmungsvolle Sonnenuntergänge. Die Gartenwohnung verfügt weiters über zwei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer sowie ausreichend Stauraum und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und ihre einmalige Lage.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ob als Hauptwohnsitz oder Feriendomizil.

In wenigen Gehminuten Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ebenso der Kindergarten und die Volks- und Mittelschule.

In näherer Umgebung ist auch das Naherholungsgebiet rund um den Muttersberg erreichbar sowie die Alpenstadt Bludenz mit Cafés und Restaurants.

## DATEN

- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr ca. 2004
- 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup>
- barrierefrei – Lift im Haus
- Schiebetüre zur Südterrasse
- Markise und Jalousien elektrisch bedienbar
- Windschutz bei Terrasse und Balkon
- Gartenschrank auf Terrasse
- neue Terrassenplatten (2021)
- Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung
- Vorbereitung Elektroladestation vorhanden
- Energieausweis in Arbeit
- Stand Reparaturfond per 31.12.2024:  
ca. € 47.660,-

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT INKL. TIEFGARAGENABSTELLPLATZ

- Preis auf Anfrage

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- ca. € 381,- (davon ca. € 103,- Reparaturfond)

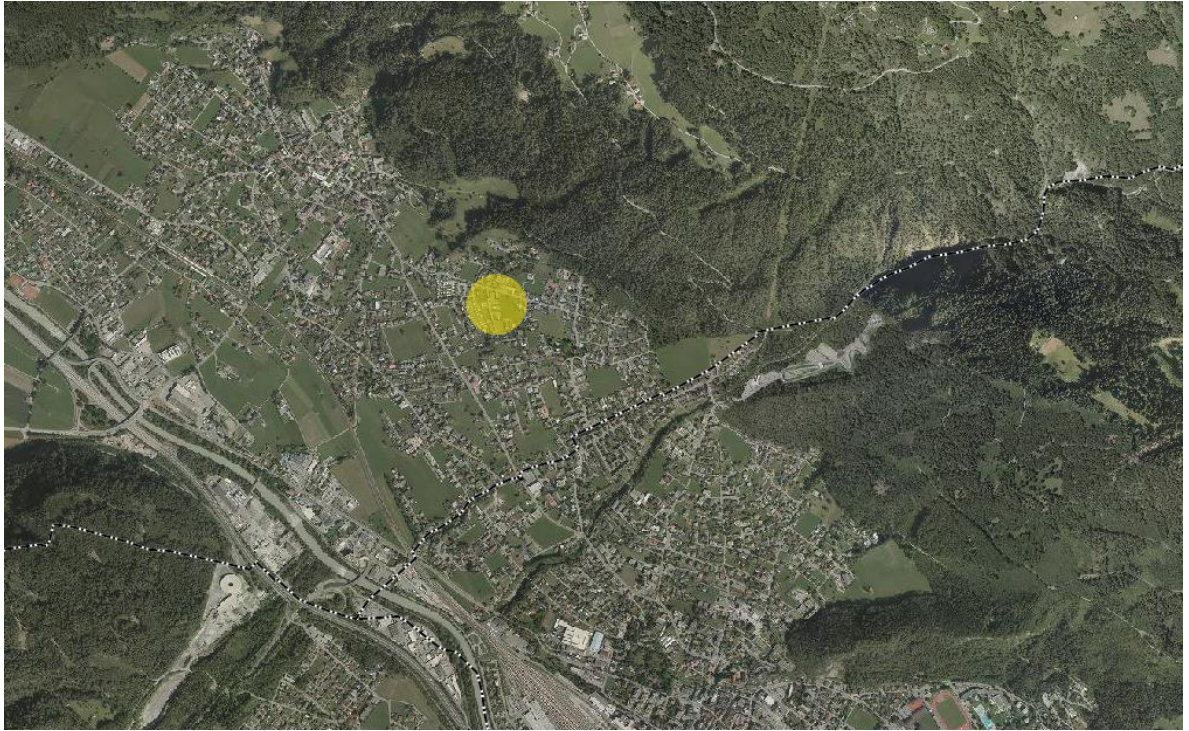
## NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,0 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)

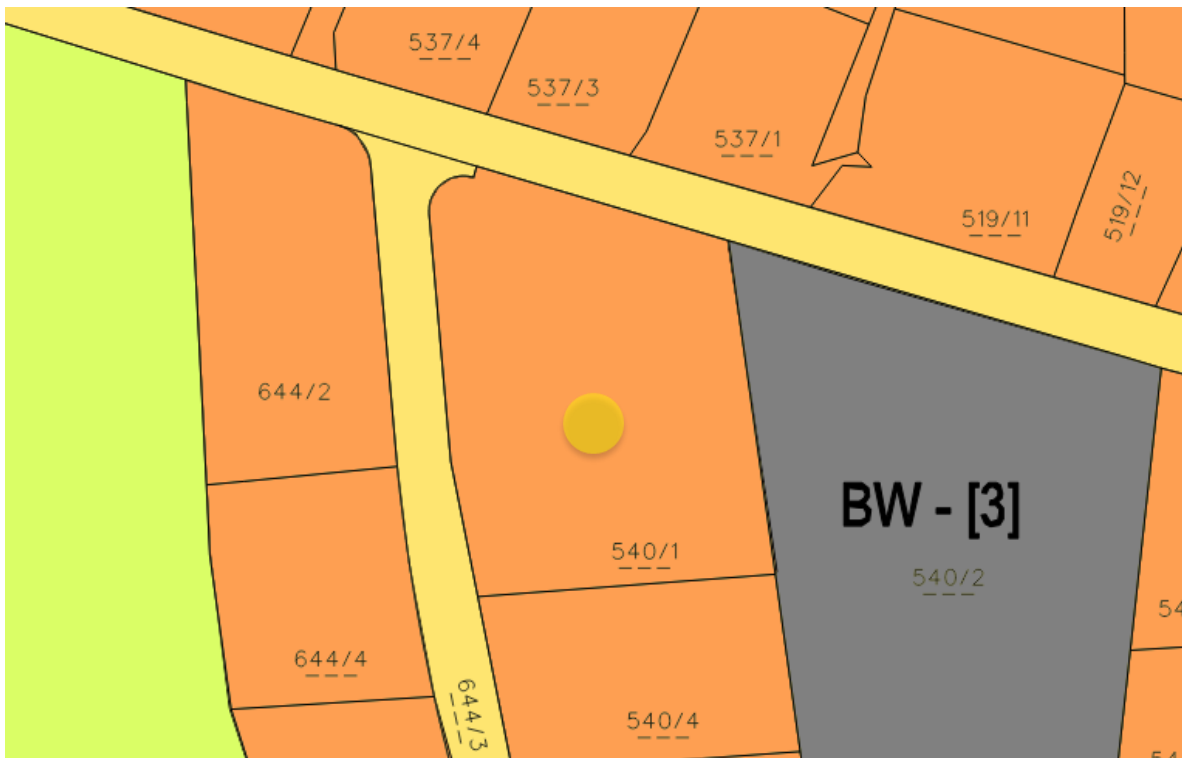





---

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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@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: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)

