



zur Anzeige

Exklusive Villa mit Pool in Nüziders - Mietobjekt

zur Anzeige

Kontaktinformationen

| | |
|---|--|
| Firma: | IMOVA Immobilientreuhand GmbH |
| Kontakt: | Oliver Ladurner MSc |
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Werdenbergerstraße 39a 6700 Bludenz |
| Telefon: | 0043 5552 32450 |
| Mobile: | 00436643050913 |
| E-Mail: | oliver.ladurner@imova.at |

Objektbeschreibung:

Wer ein einzigartiges, hochmodernes und lichtdurchflutetes Haus in hervorragender Lage zur Miete sucht, wird hier fündig. Zur Vermietung gelangt ein modernes, mit viel Liebe eingerichtetes Haus in einer absolut ruhigen und sonnigen Lage im schönen Nüziders. Die Lage des Hauses befindet sich in einem klassischen und ruhigen, jedoch bestens an das Verkehrsnetz angebotenen Einfamilienhausgebiet.

Die großzügigen Wohnflächen samt Küche und Essplatz verteilen sich über drei Ebenen mit einer großen Kaminecke und vorgelagertem Wintergarten, einem hellen Flur mit Gäste-WC und eine offene exklusive Wohnküche mit Geräten von Gaggenau, eine Frühstücksbar samt großzügigem Essplatz für acht Personen. In dem darüberliegenden Halbstock befinden sich drei große Schlafzimmer, das Badezimmer mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Es versteht sich von selbst, dass das Badezimmer auch mit einem Bidet ausgestattet ist. Auf der dritten und leicht versetzten Wohnebene befindet sich ein großzügiges Studio welches auch als Wohnraum und/oder Büro genutzt werden kann.

Das Haus wurde 2010 umfangreich saniert. Unter anderem wurden die Fenster der Sicherheitsstufe 2 erneuert und die bestehende Heizung gegen eine moderne und energiesparende Grundwasser-Heizung ausgetauscht. Die Küche wurde ebenfalls komplett erneuert. Ebenso wurde das Haus um elektrische Beschattungen ergänzt.

Bemerkenswert und einzigartig erstrahlt das exklusive Haus auf dem etwa 1.850m² großen parkähnlichen Grundstück. Der großzügige Pool mit mobiler Überdachung macht dieses wunderschöne Anwesen zu einem perfekten Wohnen für Familien mit Kindern. Die Nutzung des Gartenhauses erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer.

Der Vorplatz überzeugt mit insgesamt 3 Außenabstellplätzen und der Zufahrt zur Garage mit angrenzendem Abstell- und Hauswirtschaftsraum. Die komplett eigenständige Einliegerwohnung, sowie die Stellplätze 4 und 5

behalten die Eigentümer als Ferienwohnung. Dazu gehört auch ein separater eigener Gartenanteil.

Flächenaufstellung:

Gang, Garderobe ca. 12,59m²
Garage ca. 26,73m²
Waschküche ca. 4,35m²
WC ca. 2,04m²
Küche/Esszimmer ca. 28,94m²
Wohnraum ca. 34,35m²
Kaminzimmer ca. 10,88m²
Wintergarten ca. 18,29m² unbeheizt
Bad ca. 8,26m²
Kinder ca. 19,42m²
Kinder ca. 8,04m²
Eltern ca. 19,42m²
Vorraum ca. 6,10m²
Studio ca. 38,00m²

Poolgröße. 9 x 4m

Lagebeschreibung:

Die sonnige Ortschaft Nüziders liegt im schönen Vorarlberger Oberland im Fünf-Tälerraum. Die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Unweit der Liegenschaft befinden sich die schönsten Skigebiete Vorarlbergs. Der Hausberg von Bludenz, der Muttersberg mit seiner modernen Bergbahn, die ein beeindruckendes Wander-, Naherholungs- und Ausflugsgebiet für Wanderer und Gleitschirmflieger bietet, ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Singletrial des Muttersberges bietet ein besonderes Erlebnis für alle sportbegeisterten Mountainbiker.

Das Haus selbst liegt nur gut 5 Gehminuten vom Ortszentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermarkt, Ärzten, Apotheke und Bank entfernt. Neben einem nahen Anschluss an das hochrangige Straßennetz befinden sich der Kindergarten, die Volks- und Mittelschule in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegene Stadt ist die Alpenstadt Bludenz. Die Stadt bietet alles was eine moderne Kleinstadt auszeichnet. Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten, einer zum flanieren einladenden Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Lokalen, sorgt das Erlebnisalpenbad ValBlu mit seiner Saunalandschaft und dem großen Indoor-Schwimmbad für entspannende Stunden für die gesamte Familie. Das hochmoderne Einkaufszentrum "Zimbapark" in der Ortschaft Bürs ist in nur 5 Autominuten erreichbar.

Klimatisch überzeugt die begünstigte Region Walgau mit angenehmen Temperaturen. Weltbekannte Unternehmen, wie Rauch Fruchtsäfte und RedBull haben sich in Nüziders angesiedelt. Weitere Unternehmen wie Hilti, Liebherr und Milka Schokolade prägen den attraktiven Wirtschaftsstandort Walgau.

Jedenfalls zu erwähnen ist, dass die Stadt Zürich in gut 1 Stunde 45 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Das österreichische Bodenseeufer mit der Landeshauptstadt Bregenz ist in knapp 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Einmalkosten:

Maklerhonorar: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % MwSt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Kosten für die Mietvertragserstellung

Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

| | | | |
|---|---------------------------------------|--|------------------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Bludenz, Nüziders, Flurweg | | |
| Anzeigen ID | 191219 | | |
| Wohnfläche | 188 m ² | Grundstücksgröße | 1.850 m ² |
| Zimmer | 7 | Nebenräume | 1 |
| Anzahl Stockwerke | 2 | Bautyp | Gebraucht |
| Objektart | Haus | Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Badezimmer | 1 | Terrasse | 20,00 m ² |
| Wintergarten | Vorhanden | Garten | 1.100,00 m ² |
| Abstellraum | 4,35 m ² | Heizung | Erdwärme, Fußbodenheizung |
| Verfügbar ab | sofort | Befristung | ja |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 109 kwh/m ² a | Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | D |
| Parkplatz: | (Tief-)Garage | Freiplatz (3) | |

Preis auf Anfrage