



zur Anzeige

Erstbezug - Neues exklusives Penthouse in Bestlage von Nüziders (Im Hag) - provisionsfrei

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

Aufgrund eines Hauskaufes des jetzigen Eigentümers gelangt nun dieses exklusive 4-Zimmer Penthouse in bester Hanglage von Nüziders mit 360-Grad Rundumblick zum Verkauf.

Das Penthouse befindet sich im Wesentlichen bis auf die Bodenbeläge komplett ausgebaut. Auf der Terrasse befindet sich derzeit ein Rundkorn anstelle des Plattenbelages zum Schutz der Dachhaut.

Dieses einzigartige Penthouse mit 4 Zimmern und einem separatem Wirtschaftsraum verfügt über einen Schlaftrakt mit 2 Kinderzimmern und einem großzügigen, nach Süd/Osten ausgerichteten Schlafzimmer mit Bad, WC und Bidet sowie geplanter freistehender Badewanne und Wellnessdusche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein weiteres Kinder/Gästebad mit Dusche und WC.

Der vom Schlafbereich getrennte Wohn- und Essbereich überzeugt mit lichtdurchfluteten raumhohen Fenstern und einer Fläche von über 53m². Alle Räume sind bereits mit einer Klimaanlage, welche auch zum Heizen geeignet ist, vorbereitet. Die Vorbereitungen für einen offenen Kamin sind ebenfalls gegeben.

Die über 275m² große umlaufend begehbare Terrasse ist von allen Räumen zugänglich und verfügt sowohl west- als auch ostseitig über Wasseranschlüsse. Der Blick zum Rätikon, dem Elsermassiv und den Schweizer Bergen ist atemberaubend. Im überdachten Bereich der westseitigen Terrasse befindet sich zudem ein Warmwasseranschluss für eine Outdoor-Küche. An der gesamten Brüstungslänge der komplett begehbaren 276m² großen Terrasse befindet sich bereits die Vorbereitung für diverse Beleuchtungen.

Daten und Fakten:

• **Provisionsfreier Verkauf**

- 4 Zimmer zuzüglich einem Wirtschaftsraum
- direkter Liftzugang
- exklusive vollständige Architektenplanung vorhanden
- gänzlich begehbare Terrasse mit ganztägigem Sonnenlauf
- unverbaubare Aussicht
- Fenster mit Alu außen - alle Fenster mit elektrischer Beschattung
- Klimaanlage in allen Räumen vorbereitet
- hochwertige Sanitärarmaturen vorhanden
- Vorbereitung offener Kamin
- großzügiges Kellerabteil mit 14,40m²
- unglaubliches 360 Grad Bergpanorama
- 2 nebeneinander liegende Tiefgaragenplätze (Ein 3. und ebenfalls direkt angrenzender TG-Platz besteht ebenfalls im Eigentum des Verkäufers und kann ggf. miterworben werden) Der Kaufpreis eines TG-Abstellplatzes liegt bei EUR 25.000,-

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Penthouse und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten

Kaufpreis: auf Anfrage (Der Verkäufer entscheidet nach Vorliegen der Angebote über den Verkauf)

Betriebskosten inklusive 3 Garagenplätze und Rücklage ca. EUR 400,00

Die obenstehend angeführte Nebenkostenübersicht, samt den darin enthaltenen weiteren Informationen, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Information/dieses Exposés. Das Angebot ist freibleibend, alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf ausdrücklich vorbehalten. Diese Informationen gelten als Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Zum Verkäufer besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Nüziders, Im Hag 38f		
Anzeigen ID	197076		
Wohnfläche	130 m ²	Zimmer	4
Etage	3. OG	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2022	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Penthousewohnung
Badezimmer	2	Terrasse	276,00 m ²
Keller	14,40 m ²	Heizung	Wärmepumpe
Verfügbar ab	sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	37 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,68 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+		

Parkplatz:

(Tief-)Garage (3)

Preis auf Anfrage