

## Charmantes Einfamilienhaus in sonniger und ruhiger Lage von Nüziders



zur Anzeige

**diezwei**  
immobilitentreuhand



### Kontaktinformationen

Firma: die zwei bbp gmbh  
Kontakt: Bernhard Böckle  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Reichsstraße 79, 6800 Feldkirch  
Telefon: 0664 177 45 03  
Mobile: -  
E-Mail: boeckle@diezwei.immo

In begehrtester Lage von Nüziders steht dieses charmante Einfamilienhaus zum Verkauf. Die sonnige und ruhige Traumlage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und einer ausgezeichneten Anbindung an städtische Einrichtungen.

Das Gesamtgrundstück hat ca. 1.017 m<sup>2</sup> und bietet **Möglichkeiten zur Teilung**. Es besteht neben dem Kauf des gesamten Grundstückes inklusive des Hauses die Option, entweder das Haus mit der Hälfte des Grundstückes (ca. 522 m<sup>2</sup>) oder nur das verbleibende Grundstück (ca. 495 m<sup>2</sup>) zu erwerben. Für weitere Informationen zur möglichen Grundstücksteilung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, ein Gäste-WC und einem Lager- bzw. Abstellraum. Der äußerst einladende und sonnendurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen ein. Der angrenzende Essbereich, ausgestattet mit einem gemütlichen Schwedenofen, bietet direkten Zugang zur Terrasse. Die separate Küche vervollständigt den Wohnkomfort im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich das nach Südosten ausgerichtete Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein separates WC (das möglicherweise neu ausgestattet werden sollte) und ein helles Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, großer Eckwanne und Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab.

Der großzügige Gartenbereich lädt „Groß & Klein“ zum Verweilen und Spielen ein. Auf dem etwa 1.017 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie reichlich Platz für alle Bedürfnisse. Neben beispielsweise einem hauseigenen Gemüsegarten bietet der Garten genügend Freifläche, um die Seele baumeln zu lassen oder ein Spielparadies für Kinder zu schaffen.

Das Gebäude ist teils unterkellert, inklusive Garage ausgeführt und bietet mit ca. 125 m<sup>2</sup> reichlich Platz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis und erreichen Sie in nur wenigen Minuten, ebenso wie die Autobahnanbindung, Kindergarten und Schulen.

### ***Nüziders – Eine Gemeinde im Aufwind***

Nüziders ist eine beliebte Wohngemeinde und bietet mit seinem charmanten dörflichen Ambiente alles, was eine attraktive Wohngegend ausmacht: Malerisch gelegen an den Ausläufern des Hohen Fraßen, genau 562 Meter über dem Meeresspiegel, befindet sich die Gemeinde an einem der sonnigsten Flecken in ganz Vorarlberg. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 22,16 km<sup>2</sup>. Über 5.000 EinwohnerInnen leben hier in einem attraktiven Siedlungsraum.

### ***Rundherum wohlfühlen***

Im Zentrum des Walgaus gelegen kann Nüziders nicht nur als landschaftlich schöne Gemeinde einiges bieten: Eine ausgezeichnete Infrastruktur und ausgewogene Verkehrsanbindung erfüllen alle Anforderungen einer anspruchsvollen Wohngegend. Einrichtungen wie ein Kindergarten, ein Waldkindergarten, eine Kinderbetreuungsstätte und Spielgruppe sowie eine Volksschule und Mittelschule sorgen ebenso wie eine florierende Wirtschaft und gesicherte Nahversorgung dafür, dass die Menschen in Nüziders sich rundherum wohlfühlen können.

### ***Freizeitangebot***

Im Zentrum zeigt sich die Pfarrkirche mit seinem renovierten Dorfplatz als eines der Herzstücke und prägt entscheidend das Ortsbild. Spiel und Sportanlagen, ein Skaterplatz, gepflegte Rundwanderwege sowie ein Mountainbikenetz und das Naherholungsgebiet Muttersberg mit einer Seilbahn bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot für Einheimische, wie auch Gäste. In drei Veranstaltungsräumen können das ganze Jahr über kulturelle und andere Veranstaltungen besucht werden.

### ***Ausgewogene Raumplanung***

Der gesunde Mix aus Gewerbe und Industriebetrieben bietet vielen Menschen einen gesicherten Arbeitsplatz. Durch eine ausgewogene Raumplanung zeigen sich Wohnraum und Industrieansiedlung sorgfältig getrennt und bieten dennoch genug Standortpotential für zukünftige Investitionen. Zahlreiche Lebensmittel-, Gewerbe, und Handelsbetriebe garantieren allen EinwohnerInnen eine adäquate Nahversorgung mit allem Drum und Dran. Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Bludenz und zum Einkaufszentrum in Bürs bietet einen zusätzlichen Komfort.

Quelle: <https://www.nueziders.at/>

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Naturnähe und städtischer Anbindung. Entdecken Sie die Vorzüge dieses besonderen Angebots und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Nüziders.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nüziders		
<b>Anzeigen ID</b>	243454		
<b>Wohnfläche</b>	114 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.017 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5.5	<b>Baujahr</b>	1949
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	6,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	39,00 m <sup>2</sup>

<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Externe ID</b>	10-725		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	

---

Preis auf Anfrage