

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in sonniger Traumlage von Bürs



zur Anzeige

**diezwei**  
immobilientreuhand

### 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 zentraler Lage von Bürs steht dieses Mehrfamilienhaus in absolut sonniger und naturnaher Traumlage zum Verkauf. Das Haus bietet eine separate Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss und Dachgeschoss, die bei Bedarf in zwei separate Einheiten unterteilt werden können. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere, zur Wohnfläche ausgebaute Einheit, die als Büro oder Appartement genutzt werden kann.

#### Einheit Erdgeschoss

Smart und geschmackvoll – so präsentiert sich die geräumige 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstrahlt in modernster Ausführung und bietet genügend Raum für Familie und Freunde. Ein Highlight ist der Kamin, der besonders in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Wohlfühlambiente sorgt. Beide Schlafzimmer verfügen über eigene Tageslichtbadezimmer, das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC. Der großzügige Koch- und Essbereich bietet Platz für die gesamte Familie – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten im Kreise Ihrer Liebsten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über Terrassenbereiche im Süd-Ost- sowie im Nord-Ost-Bereich.

#### Einheit Obergeschoss / Dachgeschoss

Die darüberliegende Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Terrassenbereich mit ca. 76 m<sup>2</sup>, der nach Ost, Süd und West ausgerichtet ist und keine Wünsche offenlässt. Hier können Sie zu jeder Tageszeit gemütliche Sonnenstunden genießen und den unverbaubaren Panoramablick im Kreise Ihrer Liebsten erleben – Outdoor-Träume werden hier wahr. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume sowie ein WC. Diese Ebene kann auf Wunsch getrennt und als Appartement genutzt werden.

### Einheit Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet eine geräumige und frisch renovierte Gewerbefläche, die auch als Appartement genutzt oder vermietet werden kann. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Garagen- bzw. Werkstattbereich mit ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der ausreichend Platz für den eigenen Fuhrpark sowie für Reparaturarbeiten bietet. Zusätzlich befindet sich hier eine Kellerfläche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, die als Lagerraum dient.

**Eine Liegenschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sichern Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**

### Die Gemeinde Bürs präsentiert sich als e5-Gemeinde

e5 ist ein Programm zur Unterstützung von Gemeinden, die sich in der Energiepolitik und im Klimaschutz stark machen wollen:

- Klimaschutz durch die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
  - Sparsamer, effizienter Umgang mit Energie
  - Förderung erneuerbarer Energieträger (Sonne, Holz, Biogas,..)
  - Förderung sanfter Mobilität (Zufußgehen, Fahrrad, Bus, Bahn,...)

#### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

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, Bürs, Rudigierstraße 12a		
<b>Anzeigen ID</b>	243752		
<b>Wohnfläche</b>	224 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	313 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	10	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	111 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,66 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		Freiplatz (5)

---

Preis auf Anfrage