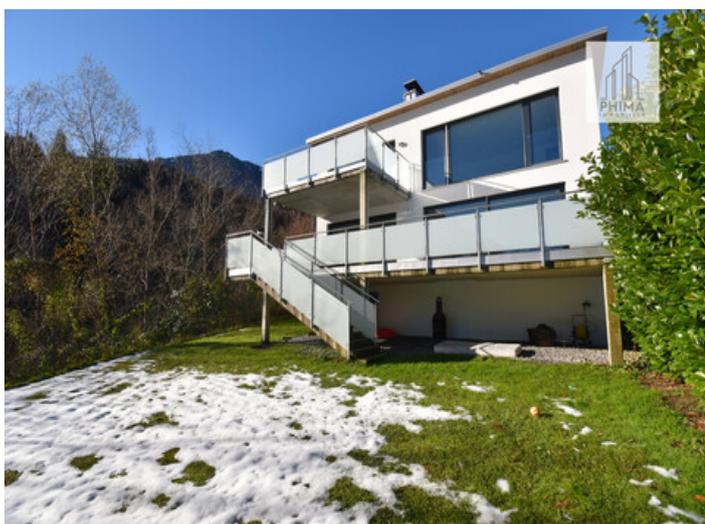


## Einzigartiges Anwesen in Nenzing mit herrlicher Aussicht



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Philipp Huber  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 24511  
Mobile: +43 664 46 20 817  
E-Mail: p.huber@phima.at

Standard ist hier ein Fremdwort!

Dieses einladende und exklusive Anwesen mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1140m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup> steht zum Verkauf.

Die familienfreundliche Einteilung sowie die sehr hellen Räume dank der großzügigen Verglasung lassen ein angenehmes Wohngefühl entstehen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben dem Eingangsbereich eine hochwertig ausgestattete Essküche, ein heller Wohnbereich mit einem gemütlichen Schwedenofen sowie ein Schlafzimmer und ein Gästebad mit Dusche und WC.

Im OG befinden sich neben den 3 Schlafzimmern auch gleich 2 Badezimmer samt WC und Duschen. Eines der Schlafzimmer verfügt weiters auch noch über eine schöne Terrasse von der aus der wunderbare Ausblick genossen werden kann.

Neben dem vollwertigen Hobbyraum befindet sich im Keller noch die großzügige Waschküche sowie der Technikraum.

Das gesamte Haus inkl. den Kellerräumen verfügt über eine Fußbodenheizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasser Aufbereitung. Weiters verfügt dieses modere Gebäude über ein SmartHome-System welches Ihnen erlaubt jeden Schalter im Haus selbst zu programmieren und auf Wunsch auch mittels App zu steuern.

Neben der großen Doppelgarage inkl. Werkstatt, runden die große Terrasse und der einladende Garten dieses Komplettpaket perfekt ab.

Alles in Allem ist dieses Schmuckstück eine Wohlfühloase für die ganze Familie.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage:Nenzing ist eine Marktgemeinde mit 6441 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) und liegt im westlichsten Bundesland Österreichs, Vorarlberg, im Bezirk Bludenz auf 533 Metern Höhe.

Das gesamte Gamperdonatal und die angrenzende Hänge der Galina-Gruppe und der Fundlkopf-Gruppe gehören zum Gemeindegebiet. Mit einer Fläche von 110,31 km<sup>2</sup> ist Nenzing die viertgrößte Gemeinde Vorarlbergs. 49,3 % der Fläche sind bewaldet, 21,1 % der Fläche Alpen. Mit 2859 m ü. A. ist der Panüler der höchste Berg der Gemeinde. Der Naturpark Nenzinger Himmel liegt auf 1370 m ü. A. und die Alpe Gamp auf 1564 m ü. A.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Bazulstraße 75		
<b>Anzeigen ID</b>	264375		
<b>Wohnfläche</b>	183 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.140 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2016	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	3
<b>Balkon</b>	46,71 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	41,05 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Holz, Solar, Zentralheizung, Ofen/Kamin
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	44.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.60 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	phima_1488
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (2)	

---

Preis auf Anfrage