

Familienidylle mit Charme und modernem Wohnkomfort



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Jehle Immobilien KG
 Kontakt: Michael Jehle
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Wirtschaftspark Walgau, Eugen-Getzner-Str. 7, 6710 Nenzing
 Telefon: 0664 390 78 66
 Mobile: 0664 390 78 66
 E-Mail: office@jehle-immo.at

Grundstück	ca. 873 m ²			
Zufahrt zum Haus	gesichert			
Wohnfläche Haus	ca. 126 m ²			
Baujahr	1969			
Bauart	Massiv			
Heizung	Gas - 2013			
Wärmeabgabe	Radiatoren und Teilbereiche Fußboden.			
Photovoltaik Anlage	2024			
E-Ladestation /Wallbox	vorhanden - gemeldet			
Wintergarten	2018			
Modernisierungen	2013 Erneuerung Gas-Heizung,	Wohn-Essbereich samt Küchenmöbel	Wände zusätzl. Isolierung Innenbereich	2013 Fußböden im Erdgeschoss erneuert 2013 Modernisierung Badezimmer
Nebengebäude	vorhanden			

ERDGESCHOSS

Wohn-Esszimmer	Direkter Zugang zur Küche und zum Wintergarten.
Küche	2013 modernisiert, mit Zugang zur zusätzlichen überdachten Terrasse.
Wc	Separate Toilette im Gang im Erdgeschoss.
Garten	komplett eingezäunt mit großzügiger Fläche.
Garage	Platz für 1 Fahrzeug - Autoeinstellplatz
Nebengebäude / Garage	Ideal als Unterstellmöglichkeit für 1 zusätzliches Fahrzeug - Autoeinstellplatz, eventuell Gartengeräte oder Fahrräder.
zusätzliche Abstellplätze	Parkmöglichkeiten für mindestens vier KFZ

OBERGESCHOSS

Schlafzimmer 1	mit Fenster und Balkontür
Schlafzimmer 2	mit Fenster und Blick in den Garten
Schlafzimmer 3	mit Fenster und Blick in den Garten
Badezimmer	Ausgestattet mit Dusche, Badewanne Doppelwaschbecken und Toilette.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der Trienzenstraße 16 in Nenzing bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 126 m², verteilt auf gut durchdachte Räume. Das Haus wurde seit seinem Baujahr 1969 regelmäßig modernisiert und erweitert, sodass es den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird.

Ein Highlight ist der große, komplett umzäunte Garten, der sich hervorragend für Kinder und Haustiere eignet und zugleich viel Privatsphäre bietet. Der Garten verfügt zudem über abschließbare Gartentore an beiden Enden, die zusätzliche Sicherheit und ein gesteigertes Wohlfühl schaffen.

Zusätzlich zur Hauptgarage steht Ihnen eine kleine zusätzliche Garage/Nebengebäude zur Verfügung – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Fahrzeuge.

Ein moderner Wintergarten aus Aluminium (Baujahr 2018) erweitert den Wohnraum und lädt das ganze Jahr über zum Verweilen ein. Die großzügigen Schiebetüren lassen sich komplett öffnen, und dank der elektrischen Beschattung von oben sowie seitlicher Jalousien bietet er optimalen Komfort – egal bei welchem Wetter.

Ausstattung und Renovierungen

1. **Elektrische Rolläden:** Sämtliche Fenster des Hauses sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet.
2. **Heizung:** 2013 wurde die Heizungsanlage auf Gas umgestellt. Das Badezimmer und die Küche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, während die übrigen Räume durch Radiatoren beheizt werden.
3. **Küche:** Im Jahr 2013 wurde die Küche vollständig modernisiert. Sie erhielt eine abgehängte Decke mit integrierten Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung und wurde zeitgemäß ausgestattet. Die offene Gestaltung schafft einen zentralen Treffpunkt für die Familie.
4. **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht sorgt. Ein besonderes Highlight ist das moderne Lichtsystem, das eine angenehme Atmosphäre schafft. Zusätzlich wurde ein effizientes Abluftsystem installiert, um für optimale Belüftung zu sorgen.
5. **Renovierungen im Erdgeschoss:** 2013 wurden im Erdgeschoss die Wände neu angeordnet, um eine bessere Raumaufteilung zu schaffen. Gleichzeitig wurde der Boden erneuert und mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in der Trienzenstraße in Nenzing. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Gesundheit Kinder & Schulen Nahversorgung Sonstige Verkerhr

Apotheke ca. 720m Kindergarten ca. 750 m Spar ca. 650 m Bank ca. 708m Bahnhof ca. 750 m
Arzt ca. Volksschule ca. 700 m Bäckerei ca. 600 m Post ca. 900 m Autobahnanschluss ca. 1,2 km
Zahnarzt ca. 720 m Mittelschule ca. 700 m Polizei ca. 1 km Busstation ca. 150 m
LKH ca. 8km

Ein Zuhause für die Familie

Mit seinem großzügigen Garten, den modernisierten Innenräumen und der hochwertigen Ausstattung ist dieses Einfamilienhaus das perfekte Zuhause für Familien. Der komplett umzäunte Garten bietet einen sicheren Rückzugsort für Kinder, während der Wintergarten und die moderne Ausstattung einen hohen Wohnkomfort garantieren.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorzustellen.

Werte entstehen durch Vertrauen – Jehle Immobilien

Sonstige Auslagen:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (bei HWS-Anmeldung; Kosten nur für Teilbetrag)
- 3,6% Vermittlungshonorar
- 1,2% Vertragserrichtungskosten

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Trienzenstr. 16

Anzeigen ID

266668

Wohnfläche

126 m²

Grundstücksgröße

873 m²

Bautyp	Saniert	Baujahr	1969
Bauweise	Massiv	Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus	Balkon	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Keller	60,00 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Gas	Verfügbar ab	sofort/nach Absprache
Heizwärmebedarf (HWB)	139 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	1,8 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	D

Preis auf Anfrage