

Nenzing: Einfamilienhaus - Familienidylle mit Charme und modernem Komfort vereint



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo Sabine Tschüscher
 Kontakt: Michael Jehle
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis
 Telefon: +43 664 3907866
 Mobile: -
 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

- **Elektrische Rolläden:** Sämtliche Fenster des Hauses sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet.
 - **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.
 - **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.
-
- **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.
 - **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 | Verkehr |
|--------------------|------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|
| 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.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Haus verzaubern!

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

| | | | |
|---|------------------------------|--|---------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Bludenz, Nenzing, | | |
| Anzeigen ID | 266671 | | |
| Wohnfläche | 126 m ² | Grundstücksgröße | 873 m ² |
| Zimmer | 4.5 | Anzahl Stockwerke | 3 |
| Etage | EG | Bautyp | Gebraucht |
| Baujahr | 1969 | Objektart | Haus |
| Objekttyp | Einfamilienhaus | Terrasse | Vorhanden |
| Wintergarten | Vorhanden | Heizung | Gas, Zentralheizung |
| 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 |
| Externe ID | 383243_7488/145 | | |
| Parkplatz: | (Tief-)Garage (1) | Freiplatz | |

Provision Preis auf Anfrage
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.