



zur Anzeige

## Wohnhaus mit 3 Wohnungen für Feriengäste oder als Selbstnutzer, im schönen Montafon!



### Kontaktinformationen

Firma: Domig Immobilien OG  
Kontakt: Andreas Domig  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Moosmahdstrasse 42 42, 6850 Dornbirn  
Telefon: +435572401023  
Mobile: +43 676 9683195  
E-Mail: andreas@domig-immo.at

Wohnhaus mit 3 Wohnungen für Feriengäste oder als Selbstnutzer, im schönen Montafon!

Ein nicht alltägliches Angebot. Das große Wohnhaus im schönen Montafon gelegen lässt fast keine Wohnräume offen und bietet durch die gut durchdachte Aufteilung in drei Wohneinheiten Platz für viele verschiedene Wohnformen.

Das Haus wurde ca. 1956 erbaut und im Jahr 2003/2004 umfangreich saniert mit Außenisolierung und Carportbau, im Jahr 2017 wurden das Ober- und Dachgeschossbereich in zwei Wohnungen umgebaut und komplett neu gestaltet.

Im Erdgeschoss liegt die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69,02m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer und verfügt über eine eigene Terrasse. Diese Wohneinheit befindet sich im Altbestand und kann individuell nach den eigenen Bedürfnissen gestaltet werden. Ein echtes Highlight ist der Kachelofen im Wohnzimmer.

Die zweite Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und umfasst mit einer Wohnfläche von ca. 68,42m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer mit Bad, ein Koch- und Essbereich und ein Wohnzimmer (Schlafzimmer) mit zusätzlichem Bad. Ein großer Balkon mit einer Fläche von ca. 12m<sup>2</sup> ergänzt den Wohnbereich und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die dritte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und umfasst mit einer Wohnfläche von ca. 52,50m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer mit Dusche, ein Koch- und Essbereich und ein WC. Ein kleinere, aber feiner Balkon komplementiert das Wohlfühlgefühl.

Das Haus ist komplett unterkellert und wird mittels einer Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (ca. 2017 erneuert)

über eine Fußbodenheizung im 1. OG und DG beheizt. Im Erdgeschoss ist ein Kachelofen und Heizkörper verbaut.

Eine Carport bietet ausreichend Platz für zwei PKW's und weiteren Stauraum. Das Haus verfügt außerdem über einen großen gepflasterten Vorplatz ideal für Besucher oder Gäste.

Das Anwesen bietet mehrere Wohnmöglichkeiten, als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen zur Vermietung mit zusätzlicher Einnahmequelle oder als Generationenhaus, die Nutzung ist individuell gestaltbar.

Energieausweis (HWB-Wert) = 70 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

**FINANZIERUNG:**

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems  
Tel.: +43 (0)5576/20713, , [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

Lage:

ruhig

sonnig

zentral

Nähe Skigebiete

Montafon

Ein nicht alltägliches Angebot. Das große Wohnhaus im schönen Montafon gelegen lässt fast keine Wohnräume offen und bietet durch die gut durchdachte Aufteilung in drei Wohneinheiten Platz für viele verschiedene Wohnformen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Vandans, Rätikonstraße 24		
<b>Anzeigen ID</b>	266946	<b>Grundstücksgröße</b>	591 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Saniert
<b>Zimmer</b>	8	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	1956	<b>Badezimmer</b>	4
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung
<b>Keller</b>	70,19 m <sup>2</sup>		
<b>Externe ID</b>	Domig_1523		

---

Kaufpreis	€ 829.000
Provision	3,5% Grunderwerbssteuer
	1,1% Grundbucheintragung
	1,2% Vertragskosten
	3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.