



zur Anzeige

## Großzügige 4-Zimmerwohnung zu vermieten – Traumlage in Schruns mit Terrasse!



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	David Primigg
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

### 4-Zimmerwohnung mit 129,77 m<sup>2</sup> in Schruns – Terrasse, Dachraum & Carport

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Dachgeschoss und bietet mit **129,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** viel Platz für komfortables Wohnen. Die perfekte Kombination aus **großzügiger Raumaufteilung, gemütlicher Terrasse und eigenem Gartenbereich** macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

#### Highlights der Wohnung:

- ? **Eigene Terrasse (18,98 m<sup>2</sup>)** – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ? **Großer Dachraum (29,65 m<sup>2</sup>)** – Viel Platz für Homeoffice, Hobby oder Stauraum
- ? **Abstellraum (8,38 m<sup>2</sup>) & Kellerabteil (8,06 m<sup>2</sup>)** – Extra Stauraum für Ordnung und Struktur
- ? **Carport** – Geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug
- ? **Gartenbereich mit Gemüsebeet** – Ideal für Naturliebhaber

#### Raumaufteilung:

???? **Erdgeschoss:** Garderobe, offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, Gäste-WC  
???? **Dachgeschoss:** Gang, **großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer**, zwei weitere Zimmer, zusätzliches **Bad/WC**, Abstellraum und großzügige Dachraumflächen  
???? **Zusätzlich:** Kellerabteil & Carport

#### **Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:**

EUR 1543,70 Mietzins Wohnung

EUR 313,50 Betriebskosten Wohnung

EUR 94,80 Heizkosten Wohnung

EUR 43,00 Mietzins Carport

**EUR 1.995,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

#### **Lage & Umgebung:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber gut angebundenen Wohngegend in **Broxweg 10, 6780 Schruns**, mitten im wunderschönen Montafon. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus **Natur, Ruhe und Komfort**.

???? **Outdoor-Paradies:** Ideale Lage für Wandern, Skifahren & Radfahren

???? **Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Cafés in der Nähe

???? **Perfekte Anbindung:** Bahnhof Schruns & Busverbindungen schnell erreichbar

????? **Freizeitangebote:** Skigebiete, Golfplatz & Alpenbad Montafon nur wenige Minuten entfernt

#### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie gleich einen **Besichtigungstermin** – wir freuen uns auf Sie!

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <400m  
Klinik <550m  
Apotheke <600m

### Kinder & Schulen

Schule <475m  
Kindergarten <300m

### Nahversorgung

Supermarkt <600m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <625m

### Sonstige

Bank <550m  
Geldautomat <650m  
Post <750m  
Polizei <750m

### Verkehr

Bus <200m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <6.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Schruns, Broxweg 10		
<b>Anzeigen ID</b>	271310		
<b>Wohnfläche</b>	129.77 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	2011	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Terrasse</b>	18,98 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Pellets
<b>Verfügbar ab</b>	01.05.2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.76 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/3109

---

Gesamtbelastung	€ 1.995
Netto-Kaltmiete	€ 1.995
Kaution	€ 6.000
	6.000,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie