



zur Anzeige

## Gemütliche Doppelhaushälfte mit tollem Garten



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma, MBA

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Gemütliche Doppelhaushälfte mit tollem Garten

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107571?accessKey=6750>

Diese gemütliche Doppelhaushälfte befindet sich in der Illstraße in Nenzing und besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage. Das Haus bietet ein behagliches Wohnambiente und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein harmonisches Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen. Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Der Bahnhof sowie die Autobahnauf- und -abfahrt Walgau sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung. Zudem sind zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten schnell erreichbar, darunter das örtliche Schwimmbad, ein Tennisplatz und ein Fußballplatz.

Das Ortszentrum von Nenzing sowie die Gemeinde sind nur wenige Minuten entfernt. Hier finden sich diverse Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Nahversorger, die den Alltag erleichtern und eine hohe Lebensqualität garantieren.

Im Zuge des Verkaufs wird die Doppelhaushälfte parifiziert und somit Wohnungseigentum begründet. (Parifizierungsgutachten gerne auf Anfrage.) Das Objekt verfügt dann über ca. 116,70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ca. 23,5 m<sup>2</sup> Kellerfläche, ca. 318,80 m<sup>2</sup> Gartenfläche, ca. 9,5 m<sup>2</sup> Terrassenfläche sowie eine Garage mit einer Fläche von ca. 22,10 m<sup>2</sup>.

### **Raumaufteilung:**

#### **Untergeschoss:**

- Podest - ca. 2 m<sup>2</sup>
- Gang - ca. 11,90 m<sup>2</sup>
- Keller - ca. 9,60 m<sup>2</sup>
- Garage (elektrisches Garagentor) - ca. 22,10 m<sup>2</sup>
- Heizraum

#### **Erdgeschoss:**

- Gang - ca. 11,90 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 - ca. 17,20 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 - ca. 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3 - ca. 15,10 m<sup>2</sup>
- Küche - ca. 19,80 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer - ca. 27,10 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss) - ca. 6,60 m<sup>2</sup>
- WC - ca. 3 m<sup>2</sup>

### **Sonstiges:**

Die Doppelhaushälfte ist ab sofort verfügbar.

Das Objekt besitzt zudem einen großzügigen Dachboden.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107571?accessKey=6750>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nenzing, Illstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	271548		
<b>Wohnfläche</b>	116.7 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	623 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Baujahr</b>	1972
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	9,50 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	318,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	23,50 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Holz, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	134 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.54 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7714
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 449.000
Provision	16.164,00 € inkl. 20% USt.