



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 m² in Schruns – Terrasse, Dachraum & Carport

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Dachgeschoss und bietet mit **129,77 m² 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 m²)** – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ? **Großer Dachraum (29,65 m²)** – Viel Platz für Homeoffice, Hobby oder Stauraum
- ? **Abstellraum (8,38 m²) & Kellerabteil (8,06 m²)** – 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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Schruns, Broxweg 10		
Anzeigen ID	273709		
Wohnfläche	129.77 m ²	Zimmer	4
Etage	EG	Baujahr	2011
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Terrasse	18,98 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Fußbodenheizung, Pellets	Verfügbar ab	01.05.2025
Heizwärmebedarf (HWB)	52 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.76 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A
Externe ID	justimmo_228845_5781/3109-1		

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