

NÜZIDERS

## Wohnhaushälfte in sanfter Hanglage mit Panoramarundblick und Einliegerwohnung



Entdecken Sie diese Wohnhaushälfte in Nüziders mit Einliegerwohnung und atemberaubendem Panoramablick. Gelegen in einer sanften Hanglage bietet dieses Zuhause einen ruhigen Lebensraum inmitten einer charmanten Gemeinde, verbunden mit exzellenter Infrastruktur. Mit Möglichkeiten zur Zusammenführung der Wohnungen und genehmigten Sanierungsplänen bietet diese Immobilie Potenzial für Wertsteigerung.

## DAS SONNENDORF NÜZIDERS – WO MAN GERNE LEBT UND WOHT

---

Die Sonnengemeinde Nüziders ist Teil der innovativen Region Vorarlberger Oberland. Nüziders ist unmittelbarer Nachbarort der Bezirkshauptstadt Bludenz. Das Siedlungsgebiet Nüziders ist praktisch vollständig an das von Bludenz herangewachsen. Mit rund 5000 Einwohnern verbindet Nüziders Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung.

## ARBEITEN IN BLUDENZ - NÜZIDERS

---

Eine Vielzahl von renommierten Unternehmen bieten interessante Arbeitsmöglichkeiten. Zudem sind die im Umkreis von ca. 20 bis 40 Minuten Fahrzeit gelegenen alpinen Fremdenverkehrsregionen Brandnertal, Montafon, Arlberg nicht nur bekannte Sport- und Freizeitdestinationen, sondern auch wichtige Arbeitgeber.

## WOHNLAGE

---

Die Wohnhaushälfte befindet sich in sanfter Hanglage im Lindenweg mit Panoramablick in den Walgau, der umliegenden Bergwelt des Rätikons bis hin zu den Schweizer Bergen. Die unmittelbare Wohnumgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt und hat sich den Charme eines dörflichen sowie ruhigen Wohn- und Lebensraumes erhalten.

## INFRASTRUKTUR

---

In Nüziders befinden sich Kindergarten, Volksschule, Mittel- und Sportschule. Das Naherholungsgebiet Muttersberg liegt quasi vor der Haustür. Zudem besteht gleichzeitig eine exzellente Infrastruktur durch die mittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Bludenz mit Ihrer historischen Altstadt.

## VERKEHRSANSCHLIEßUNG

---

Der Autobahnanschluss der A 14 Nüziders/Innsbruck bzw. Nüziders/Bregenz ist wenige Autominuten entfernt. Am Rand des Ortes liegt die Haltestelle Nüziders der Vorarlbergbahn an welche Züge der S1 halten. Auch der Bahnhof Bludenz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt am Lindenweg.

## DIE WOHNHAUSHÄLFTE

---

Das Wohnhaus (Baujahr 1975) ist in einen unteren und einen oberen Bereich unterteilt. Unsere zu verkaufende Wohnhaushälfte befindet sich im oberen Bereich. Diese ist derzeit in eine Hauptwohnung (ca. 88m<sup>2</sup>) und in eine Einliegerwohnung (ca. 35m<sup>2</sup>) unterteilt. Die Wohnungen können mit wenig Aufwand wieder zusammgeführt werden. Die Garage hat eine Größe von ca. 19m<sup>2</sup>.

## GRUNDRISS HAUPTWOHNUNG

---

Der Grundriss ist räumlich großzügig. Die Wohnung gliedert sich in ein Wohnzimmer (ca. 24m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon (ca.12m<sup>2</sup>), ein Esszimmer mit Küche und Speis (ca. 23m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (ca. 12m<sup>2</sup>) sowie ein Kinderzimmer (ca.10m<sup>2</sup>) und ein weiteres Kinderzimmer (ca. 9m<sup>2</sup>). Für beide Wohnungen gibt es einen Windfang (ca. 6m<sup>2</sup>).

## GRUNDRISS EINLIEGERWOHNUNG

---

Die Wohnung gliedert sich in ein Wohn- und Esszimmer (ca. 12m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 5m<sup>2</sup>), einer Kochnische (ca. 4m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (ca. 13m<sup>2</sup>) sowie ein Badezimmer (ca.4m<sup>2</sup>) und einen Eingangsbereich (ca. 3m<sup>2</sup>).

## SANIERUNGEN

---

Auf Grund des bestehenden Alters der Immobilie können unten stehende Sanierungen durchgeführt werden, was sich vor allem für handwerklich begabte Interessenten kostensparend bzw. wertsteigernd auswirken. Dem Verkäufer wurden bereits die Eingabepläne für die Sanierung der Fenster und der Fassadendämmung von der Gemeinde genehmigt. Für die Sanierung können beim Land Vorarlberg und bei der Bundesförderungsstelle um Fördermittel angesucht werden.

## OBJEKTDATEN

---

<b>Art:</b>	Wohnhaushälfte mit Einliegerwohnung
<b>Ort:</b>	6714 Nüziders, Lindenweg 34
<b>Grundstücksfläche:</b>	475m <sup>2</sup> laut Grundbuch
<b>Wohnraumfläche</b>	Hauptwohnung ca. 88m <sup>2</sup>   Einliegerwohnung ca. 35m <sup>2</sup>
<b>Garage:</b>	ca. 18m <sup>2</sup>
<b>Freifläche:</b>	für 2 PKWs
<b>Beziehbar:</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Heizung:</b>	Öl
<b>Energieausweis:</b>	vorhanden
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>€ 395.000</b>
<b>Sonstige Auslagen:</b>	3,5% Grunderwerbssteuer   1,1% Grundbucheintrag Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

## GUT & FITSCH IMMOBILIEN

---

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der Wohnhaushälfte in sanfter Hanglage mit Panoramarundblick und Einliegerwohnung zu machen. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.



***Interesse geweckt?  
Kontaktieren Sie uns  
noch heute!***

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

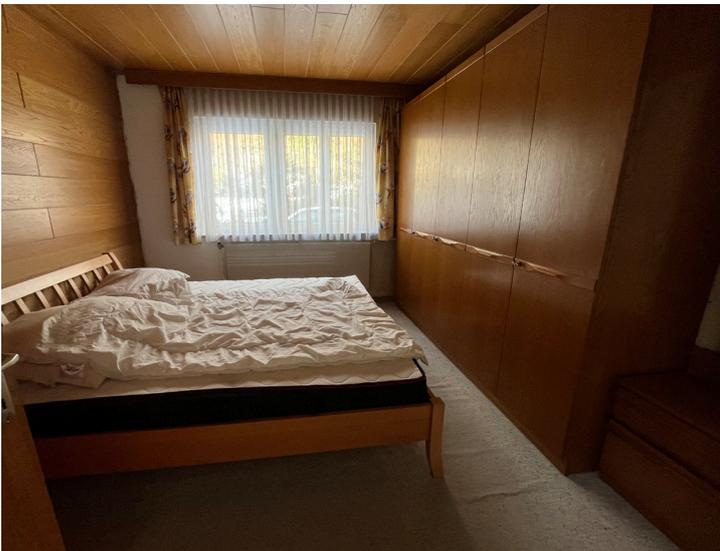
FOTOGALERIE: WOHNHAUSHÄLFTE IN NÜZIDERS



## FOTOGALERIE: WOHNHAUSHÄLFTE IN NÜZIDERS



FOTOGALERIE: WOHNHAUSHÄLFTE IN NÜZIDERS



FOTOGALERIE: WOHNHAUSHÄLFTE IN NÜZIDERS



rechts: -39603; hoch: 225649

rechts: -39518; hoch: 225649



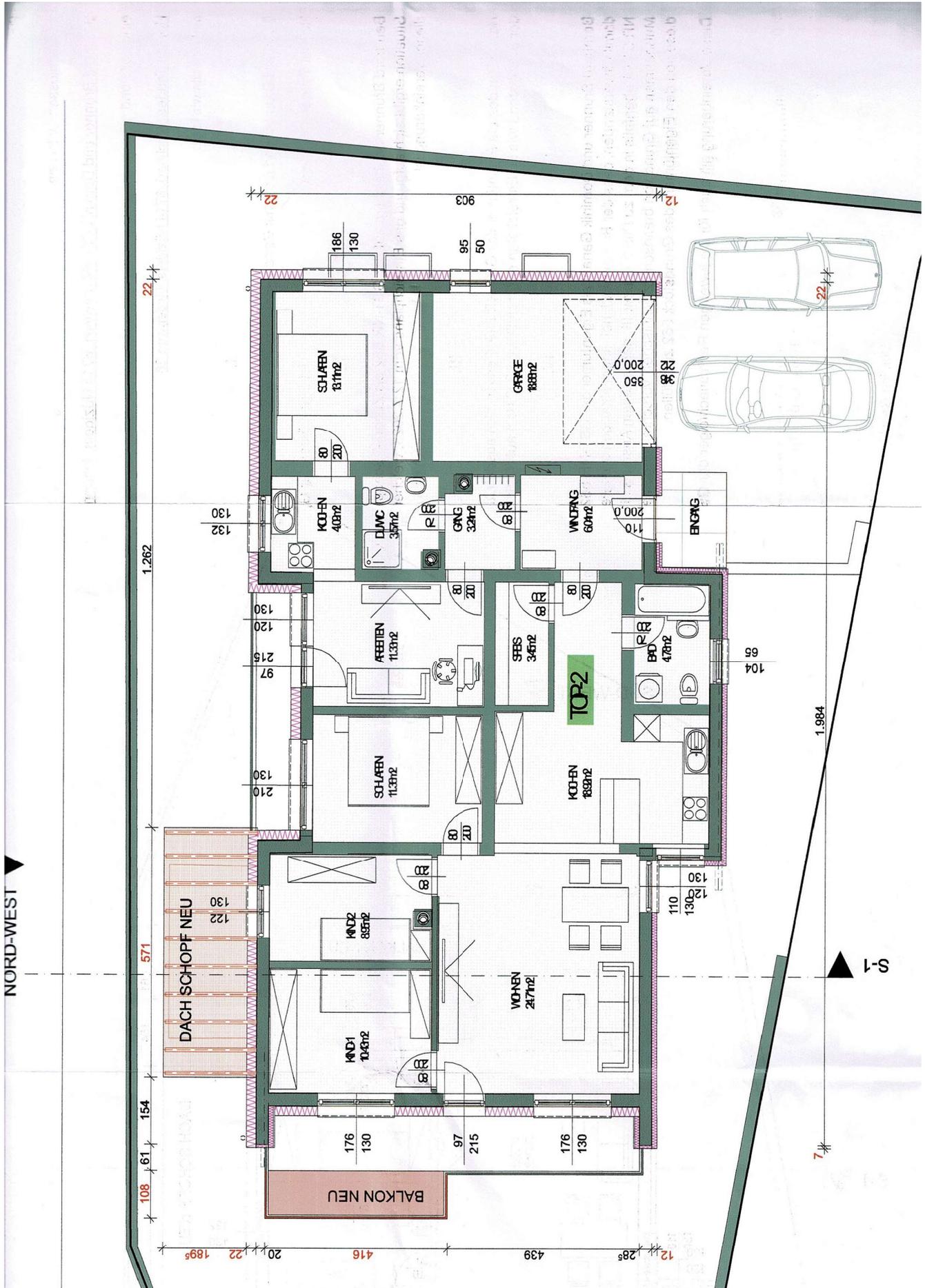
Quellen: Land Vorarlberg - LVA, BEV (DKM:01.04.2023;DK:Urmappe,Österreichisches Adressregister)  
© Land Vorarlberg; Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:500 25 m

rechts: -39603; hoch: 225535

rechts: -39518; hoch: 225535

Karte erstellt am: 11.07.2023



Grundriss

# Energieausweis für Wohngebäude

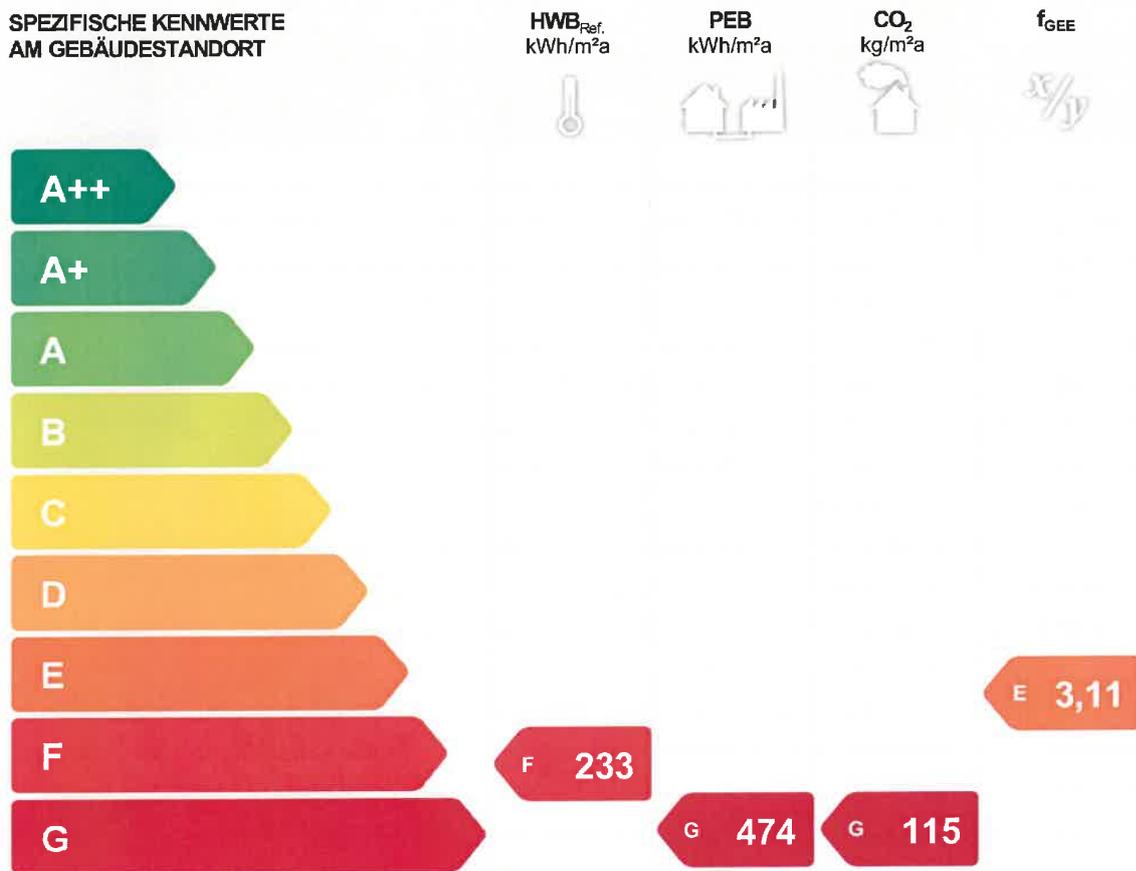
## Nr. 68449-1

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Objekt	MFH Schennach		Baujahr	1975
Gebäude (-teil)	Wohnhaus Schennach		Letzte Veränderung	2010
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser		Katastralgemeinde	Nüziders
Straße	Lindenweg 34		KG-Nummer	90014
PLZ, Ort	6714	Nüziders	Seehöhe	528 m
Grundstücksnr.	562			

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).