

## Gesucht, gefunden! Schöne 3 Zimmer Wohnung in der sonnigen Gemeinde Nüziders mit Garagenplatz!



Standort: 6714 Nüziders - Objektnummer: 1472

### Lage:

sonnig, ruhig  
gute Verkehrsanbindung  
zentral  
Nähe Skigebiete  
Nähe Stadt Bludenz

### Sonstiges:

Ruhig und doch zentral gelegen, steht eine 3 Zimmer Wohnung in der Gemeinde Nüziders zum Verkauf. Die Wohnung kann auch als Ferienwohnung genutzt werden.

---

## Gesucht, gefunden! Schöne 3 Zimmer Wohnung in der sonnigen Gemeinde Nüziders mit Garagenplatz!

Gesucht gefunden, in der sonnigen Gemeinde Nüziders im Herzen der Region Walgau gelegen steht eine 3 Zimmer Wohnung zum Verkauf.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine offen gestaltete Küche mit Essbereich, sowie einem Badezimmer und einem Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Der zur Wohnung gehörende Balkon kann über das Wohnzimmer als auch über die Küche begangen werden und lädt mit seinem Bergpanorama auf die Vorarlberg Bergwelt zum Verweilen ein. Ein Kellerabteil sowie ein Garagenplatz sind im Kaufpreis enthalten.

In der Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und viele Einrichtungen zur Deckung Ihres täglichen Bedarfes. Zusätzlich bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch zur Autobahn, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: € 149,10 (inkl. Reparaturfonds ca. € 69,70)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2022) = ca. € 116.789,28  
Energieausweis (HWB-Wert) = 70 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 5572/40 10 29, [office@laendlefinanz.at](mailto:office@laendlefinanz.at), [www.laendlefinanz.at](http://www.laendlefinanz.at)  
Ländle Finanz Raid & Partner OG, Moosmhdstraße 42, A-6850 Dornbirn

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, WC
Reparaturfond Stand:	(Stand 31.12.2022) = ca. € 116.789,28
Betriebskosten monatlich:	inkl. Tiefgarage: € 149,10 (inkl. Reparaturfonds ca. € 69,70)
im Kaufpreis enthalten:	1x Kellerabteil 1x Garagenplatz
Wohnfläche:	82,75 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	10,12 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Balkone:	1
Baujahr:	1986
HWB-Wert:	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Elektro (Infrarot mit Steuerung)
Befuerung:	Ein Anschluss für einen Schwedenofen wäre vorhanden.
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Die Wohnung kann auch als Ferienwohnung genutzt werden.

**Kaufpreis:** € 295.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss



Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Balkon



Essen / Wohnen



Kochen



Küche



Balkon



Bildergalerie 2/3



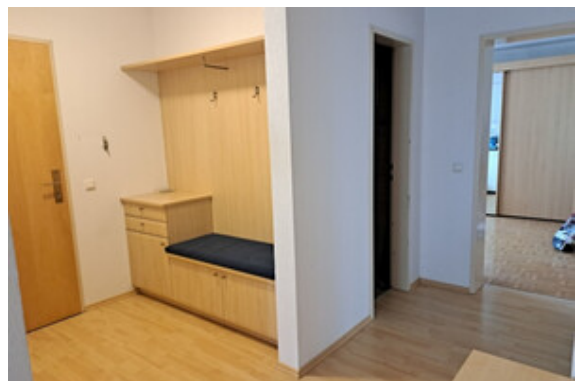
Balkon



Gang



Essen / Küche



Eingangsbereich



Bad / WC



Schlafzimmer

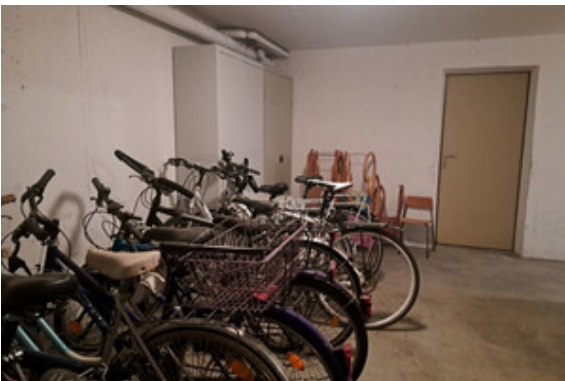
Bildergalerie 3/3



Zimmer



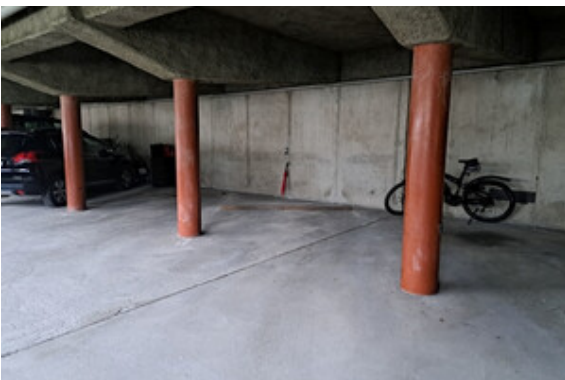
Abstellraum / Waschmaschine



Fahrradraum



Garage



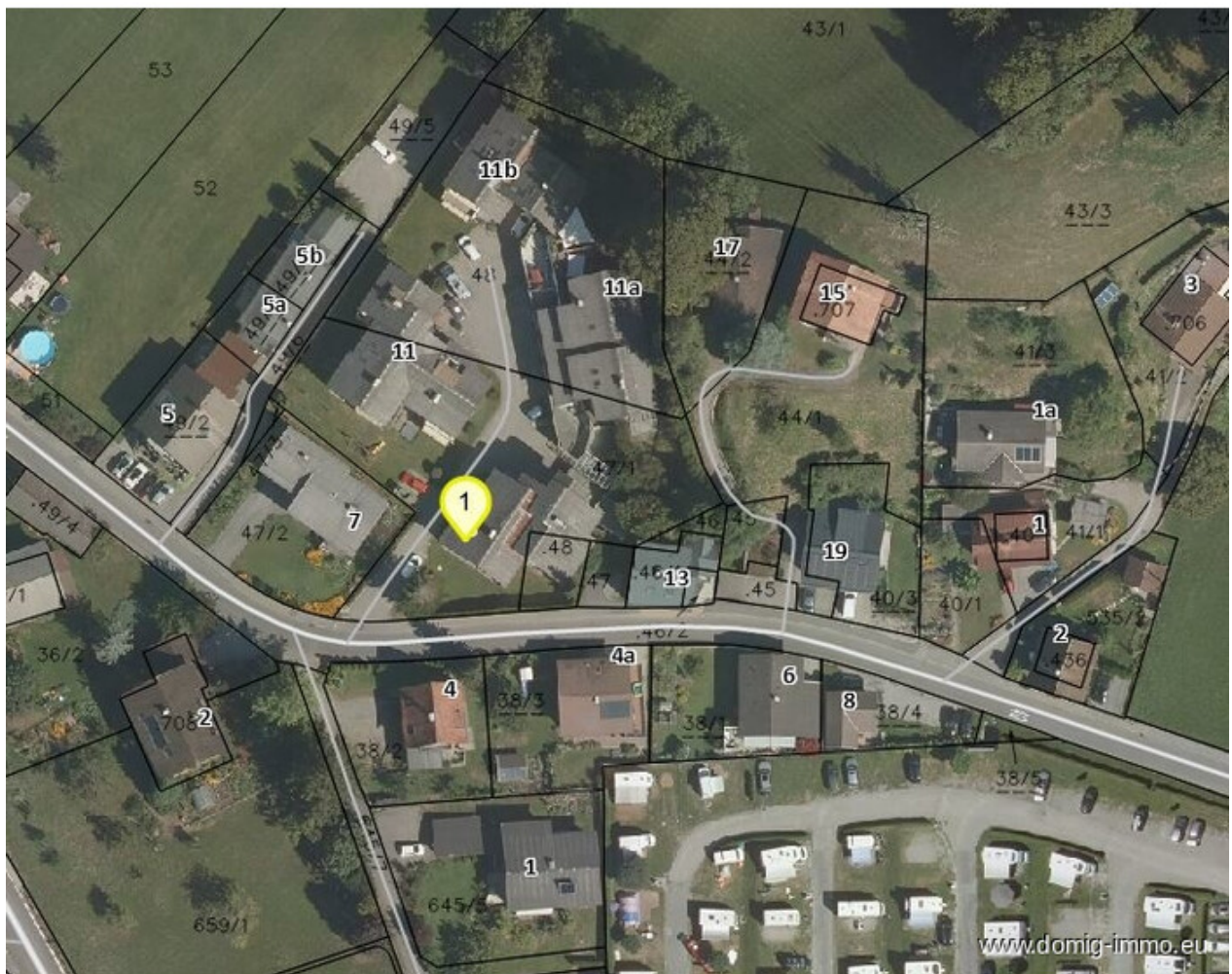
Garagenplatz



Garage

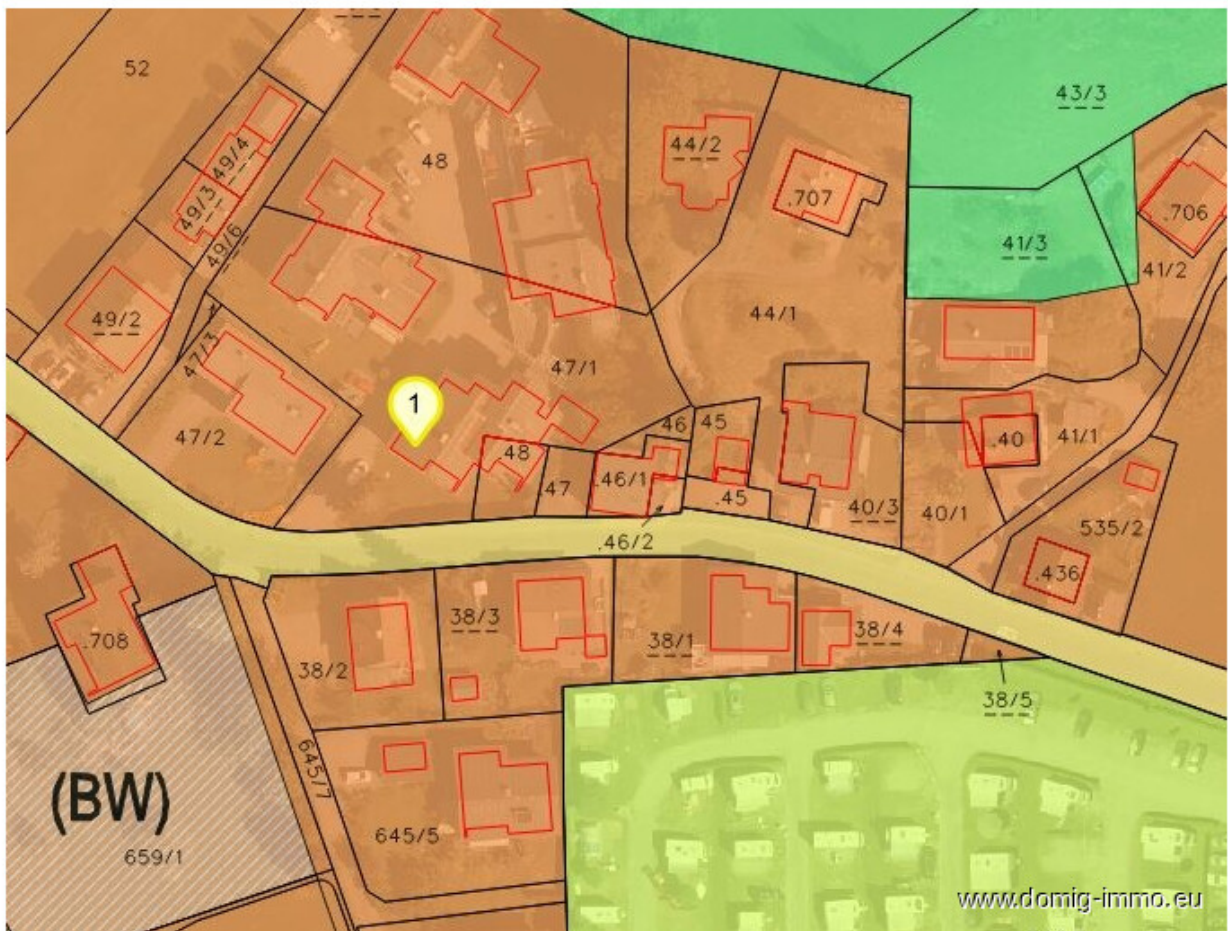


Lageplan 1/3





Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 9683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)