

## Wohnhaus mit 3 Wohnungen für Feriengäste oder als Selbstnutzer, im schönen Montafon!



Standort: 6773 Vandans - Objektnummer: 1523

### Lage:

ruhig  
sonnig  
zentral  
Nähe Skigebiete  
Montafon

### Sonstiges:

Ein nicht alltägliches Angebot. Das große Wohnhaus im schönen Montafon gelegen lässt fast keine Wohnräume offen und bietet durch die gut durchdachte Aufteilung in drei Wohneinheiten Platz für viele verschiedene Wohnformen.

---

## Wohnhaus mit 3 Wohnungen für Feriengäste oder als Selbstnutzer, im schönen Montafon!

Ein nicht alltägliches Angebot. Das große Wohnhaus im schönen Montafon gelegen lässt fast keine Wohnräume offen und bietet durch die gut durchdachte Aufteilung in drei Wohneinheiten Platz für viele verschiedene Wohnformen.

Das Haus wurde ca. 1956 erbaut und im Jahr 2003/2004 umfangreich saniert mit Außenisolierung und Carportbau, im Jahr 2017 wurden das Ober- und Dachgeschossbereich in zwei Wohnungen umgebaut und komplett neu gestaltet.

Im Erdgeschoss liegt die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69,02m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer und verfügt über eine eigene Terrasse. Diese Wohneinheit befindet sich im Altbestand und kann individuell nach den eigenen Bedürfnissen gestaltet werden. Ein echtes Highlight ist der Kachelofen im Wohnzimmer.

Die zweite Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und umfasst mit einer Wohnfläche von ca. 68,42m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer mit Bad, ein Koch- und Essbereich und ein Wohnzimmer (Schlafzimmer) mit zusätzlichem Bad. Ein großer Balkon mit einer Fläche von ca. 12m<sup>2</sup> ergänzt den Wohnbereich und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die dritte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und umfasst mit einer Wohnfläche von ca. 52,50m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer mit Dusche, ein Koch- und Essbereich und ein WC. Ein kleinere, aber feiner Balkon komplementiert das Wohlfühlgefühl.

Das Haus ist komplett unterkellert und wird mittels einer Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (ca. 2017 erneuert) über eine Fußbodenheizung im 1. OG und DG beheizt. Im Erdgeschoss ist ein Kachelofen und Heizkörper verbaut.

Eine Carport bietet ausreichend Platz für zwei PKW's und weiteren Stauraum. Das Haus verfügt außerdem über einen großen gepflasterten Vorplatz ideal für Besucher oder Gäste.

Das Anwesen bietet mehrere Wohnmöglichkeiten, als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen zur Vermietung mit zusätzlicher Einnahmequelle oder als Generationenhaus, die Nutzung ist individuell gestaltbar.

Energieausweis (HWB-Wert) = 70 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Mehrfamilienhaus
Einrichtung:	inkl. Küchen mit Einbaugeräte, Badezimmern, WC, teilmöbliert, Rest nach Vereinbarung
Stellplätze:	- Carport - PKW Abstellplätze im Freien
Wohnfläche:	189,94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	591 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	70,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	260,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	2
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil Saniert
HWB-Wert:	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Fußbodenheizung (1.OG & DG) im Erdgeschoss Heizkörper
Befuerung:	Erdwärme mit Tiefenbohrung
Extras:	Kellergeschoss = ca. 70,19m <sup>2</sup> Wohnung W1 im Erdgeschoss = ca. 69,02m <sup>2</sup> Wohnung W2 im 1. Obergeschoss = ca. 68,42m <sup>2</sup> Wohnung W3 im Dachgeschoss = ca. 52,50m <sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 829.000,-- zzgl. Nebenkosten

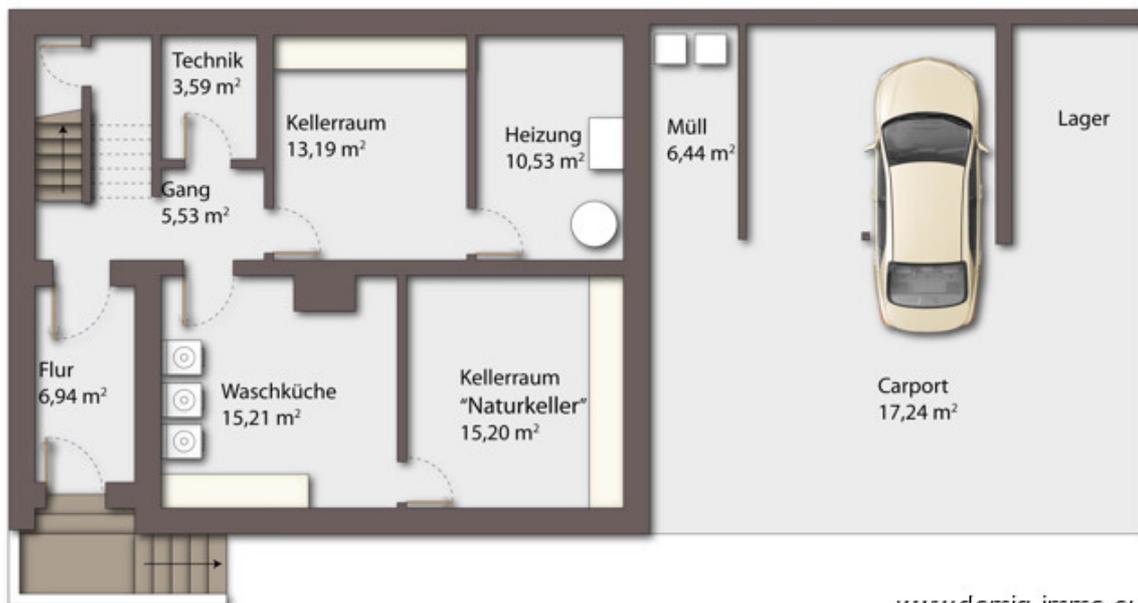
### Nebenkosten

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



Grundriss 1/4

Kellergeschoss ca. 70,19 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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

Grundriss 2/4

Erdgeschoss ca. 69,02 m<sup>2</sup> (Wohnung W1)



Grundriss ohne Maßstab!

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

Grundriss 3/4

1. Obergeschoss ca. 68,42 m<sup>2</sup>(Wohnung W2)



**Grundriss ohne Maßstab!**

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

Grundriss 4/4

Dachgeschoss ca. 52,50 m<sup>2</sup>(Wohnung W3)



Grundriss ohne Maßstab!

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

Bildergalerie 1/6



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



1.OG Essen / Wohnen



1.OG Schlafzimmer

Bildergalerie 2/6



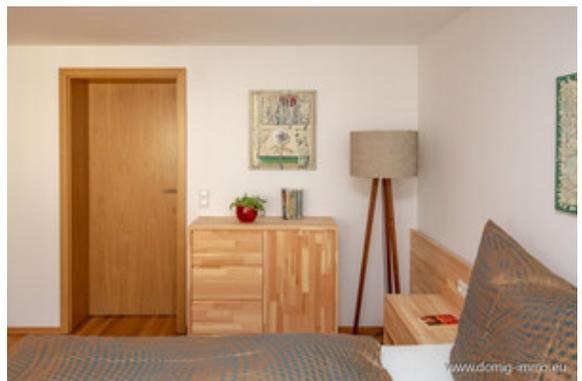
1.OG Badezimmer



1.OG Badezimmer



1.OG Badezimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Essen / Wohnen



1.OG Kochen / Essen / Wohnen

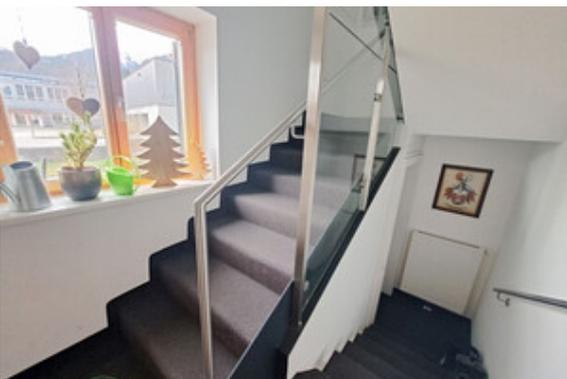
Bildergalerie 3/6



1.OG Kochen



1.OG Kochen / Essen



Stiegenhaus



DG Kochen / Essen



DG Schlafzimmer



DG Schlafenzimmer

Bildergalerie 4/6



DG Schlafzimmer



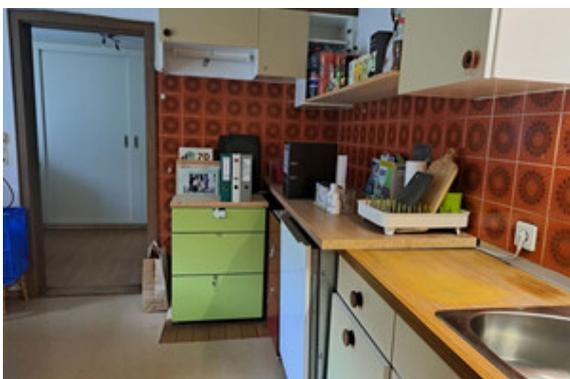
DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



EG Kochen



EG Essen / Kochen

Bildergalerie 5/6



EG Essen / Wohnen



EG Schlafzimmer



EG Arbeitszimmer



EG Badezimmer



KG Waschküche



KG Technik-/Skiraum

Bildergalerie 6/6



KG Technikraum



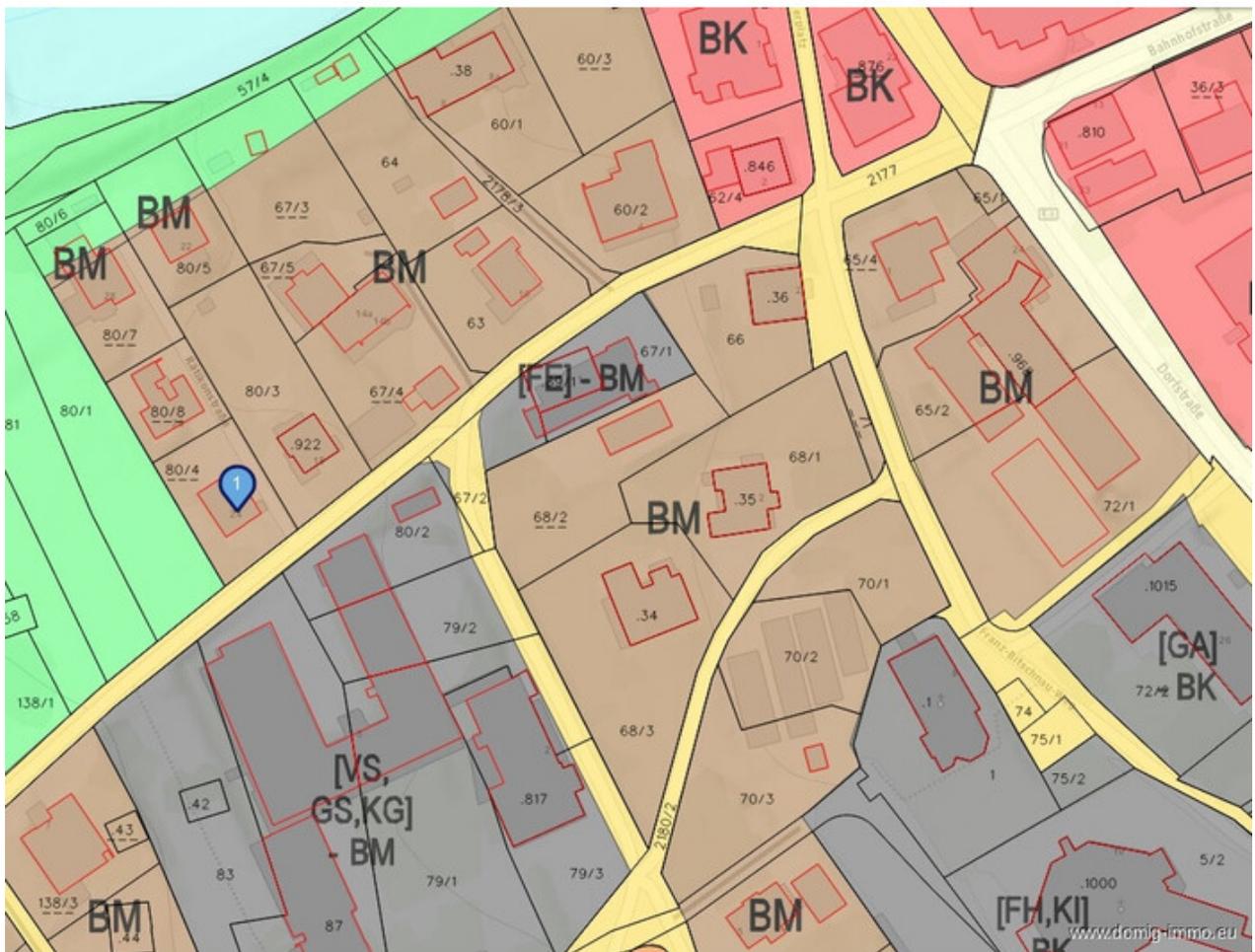
KG Technikraum



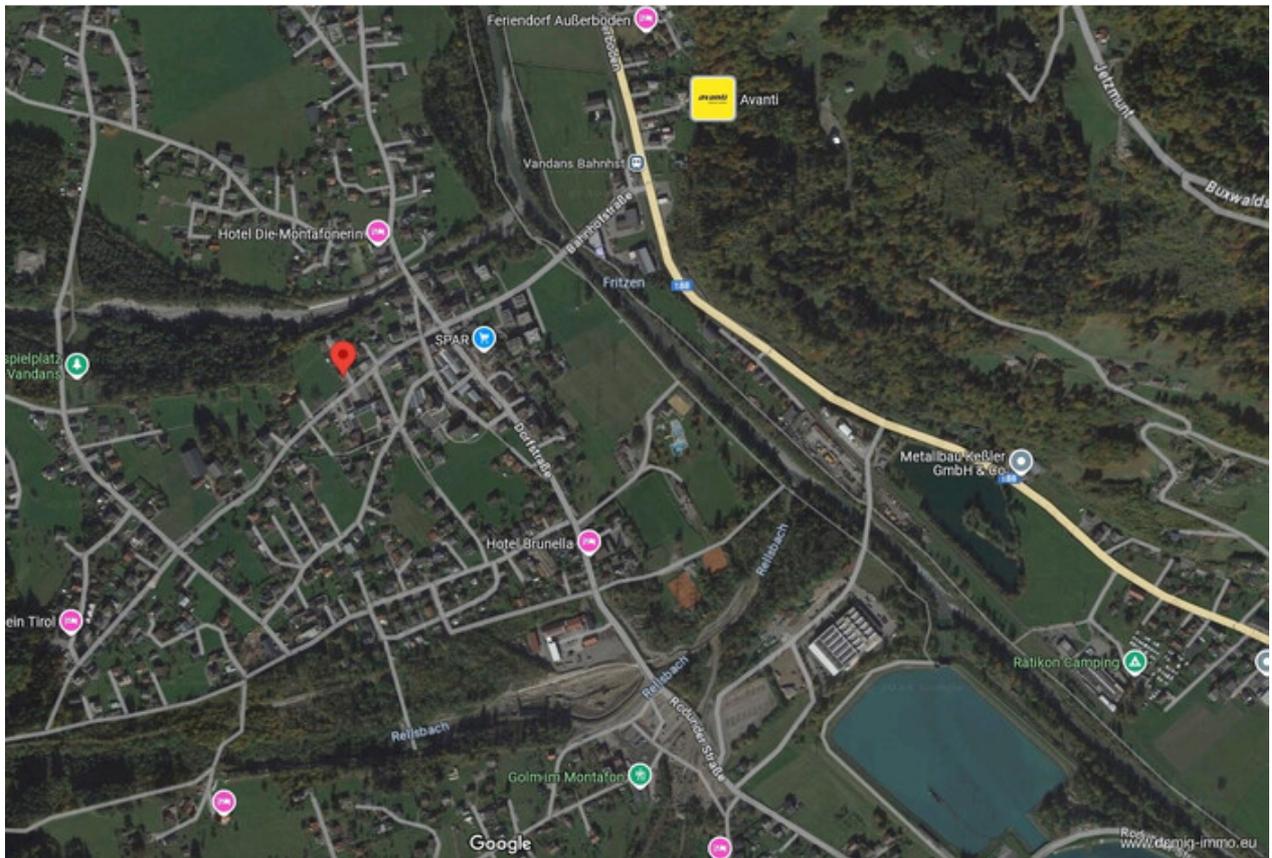
KG Technikraum



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)