

# **Wohnen mit Galerie-Flair: Große 3-Zimmerwohnung in Nüziders zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/911060103**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6714 Nüziders
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	1.295,00 €
Kaltmiete (netto)	1.295,00 €
Kaltmiete	1.295,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionshinterlegung: Mittels Bakgarantie oder per Überweisung möglich

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

## **Wohnen mit besonderem Flair – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Nüziders zu vermieten!**

Diese außergewöhnliche 3-Zimmerwohnung in der Burggasse 12 in Nüziders überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung und den besonderen Charme einer Galerie. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Ambiente mit viel Platz für individuelle Wohnideen – ideal für Singles, Paare und kleine Familien, die das Besondere suchen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich und die gut durchdachte Aufteilung schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Charakter vereint. Die Wohnung ist nicht nur großzügig, sondern auch äußerst praktisch – mit einem Carport und einem zusätzlichen Abstellraum im Foyer.

Ein Zuhause für alle, die Raum, Stil und Atmosphäre gleichermaßen schätzen.

### **Lage:**

- **Zentrale Dorflage mit guter Infrastruktur:** Die Wohnung liegt in Nüziders in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Versorgungszonen – ruhig und doch gut angebunden.
- **Einkauf & Nahversorgung:** Supermärkte, Drogerien und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestellen der lokalen Buslinien sind gut erreichbar. Der Bahnhof Nüziders liegt an der S-Bahn-Strecke Bludenz–Lindau, wodurch auch Verbindungen in die umliegenden Städte zur Verfügung stehen.
- **Gastronomie in der Nähe:** In Nüziders und in angrenzenden Ortslagen gibt es mehrere Restaurants und Cafés – ideal für angenehme Abende oder Tagesausflüge.
- **Bildungseinrichtungen vor Ort,** sowohl die **Volksschule Nüziders** als auch die **Mittelschule & Sportmittelschule Nüziders (MS & SMS Nüziders)** sind bequem erreichbar

### **Raumaufteilung:**

- Flur
- Küche-Ess-Wohnzimmer mit Speis/Abstellraum

- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer mit Galerie
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Abstellraum im Foyer
- Carportplatz

#### **Gesamtmiatzins:**

EUR 1.090,50 Mietzins Wohnung

EUR 106,65 Betriebskosten Wohnung

EUR 32,11 Heizkosten Wohnung

EUR 60,00 Mietzins Carportplatz

EUR 5,74 Betriebskosten Carportplatz

**EUR 1.295,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 3.900,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungsstermin!**

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.

Ein neuer Energieausweis wird erstellt.

**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>

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 <1.725m  
Apotheke <200m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <2.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.600m

### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <325m  
Post <175m  
Polizei <2.125m

**Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <1.325m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap