Heimatstil-Villa in Nenzing



Objektnummer: 8113/142

Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6710 Nenzing
Baujahr:	1908
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	377,00 m²
Balkone:	1
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 265,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anton Vrbnjak

FBI Immobilien GmbH
Achstraße 31
6844 Altach

T +43664 46 74 300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




















SIEMENS





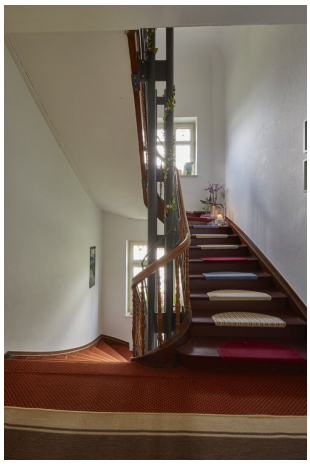







elcome





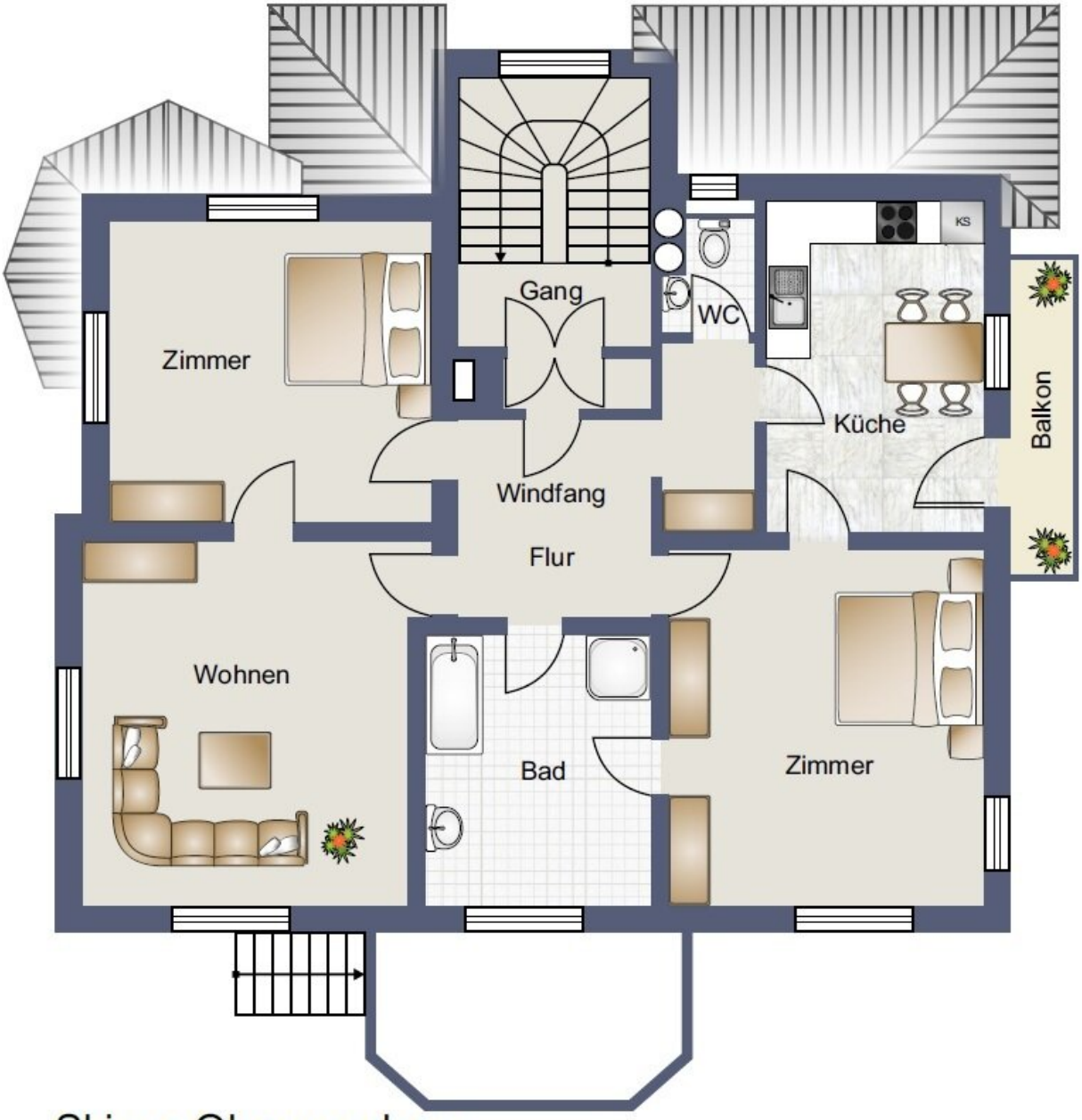




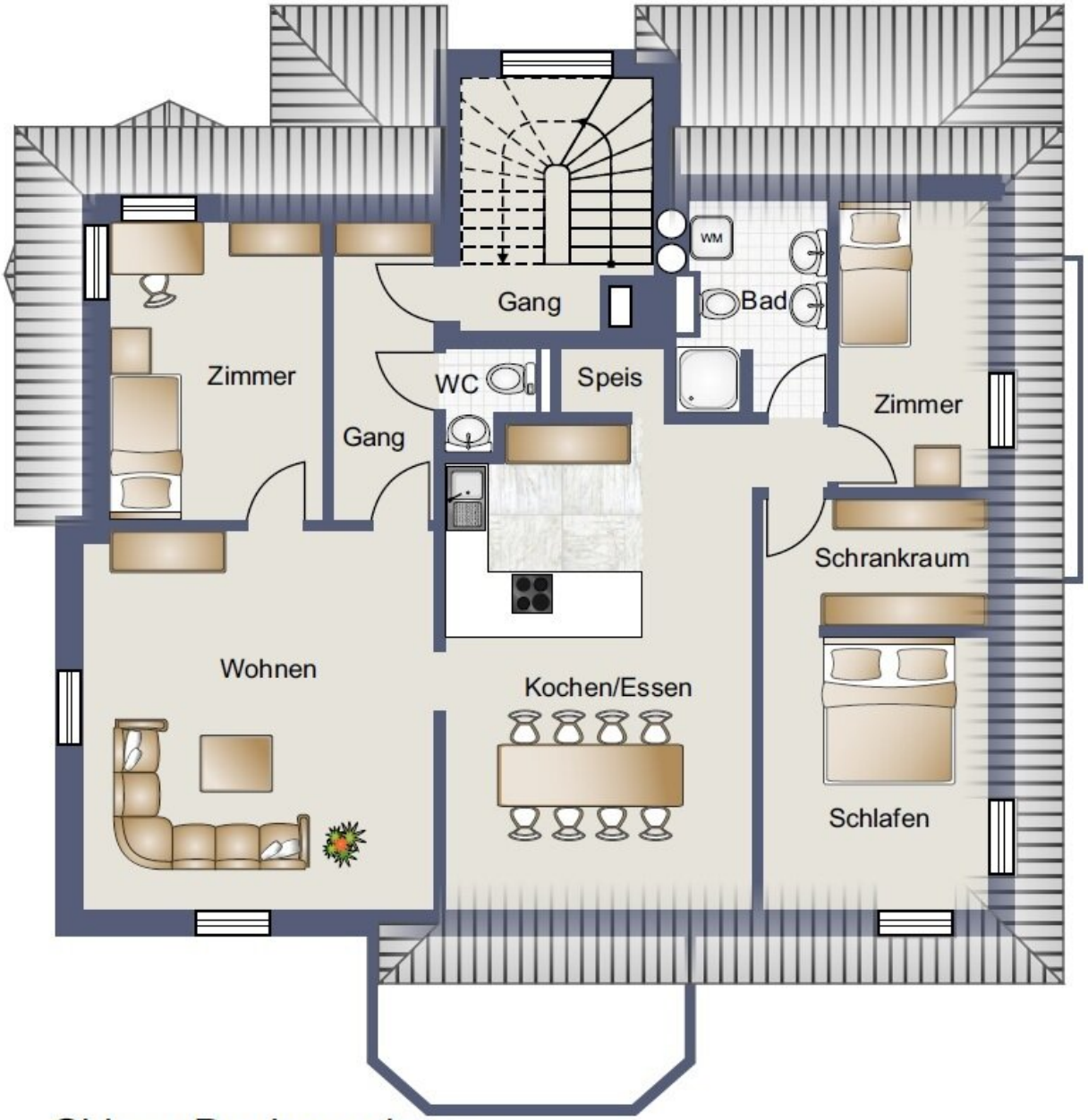

IHRE 1. ADRESSE
FÜR IMMOBILIEN IN VORARLBERG
FBI
Ihr Immoblienmakler aus Vorarlberg.
FBI SERVICE
RATGEBER & WISSENSWERTES
FBI
WIR BIETEN MEHR.
Entdecken Sie unsere Ratgeber rund um Erbschaft, Wohnen im Alter, Scheidung & Immobilienverkauf u.v.m.
FBI BEWERTUNG
WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?
FBI
WERTERMITTLUNG
Ermitteln Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie – einfach, schnell, unverbindlich und kostenlos.
www.fbi-immobilien.at
T +43 5576 42888
office@fbi-immobilien.at



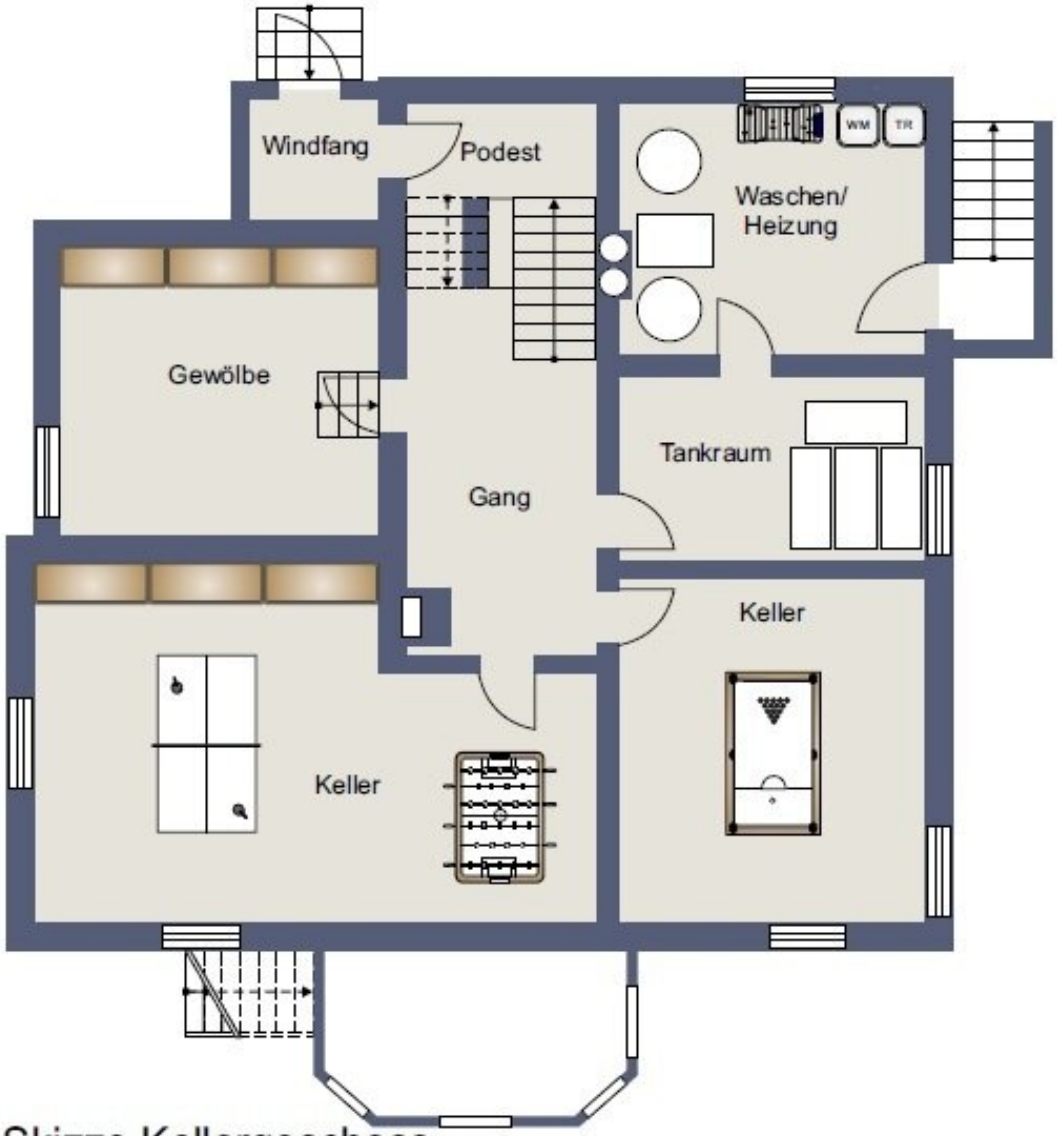
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

? Historische Villa mit außergewöhnlicher Ausstrahlung – die „Villa Schatzmann“ in Nenzing

Die äußerst reich gegliederte Villa befindet sich in der **Bahnhofstraße**, nur wenige Schritte vom Gemeindezentrum Nenzing entfernt. Dieses beeindruckende Baujuwel erstreckt sich über **zwei massive Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss** und besticht durch einen charaktervollen, unregelmäßigen Grundriss. Das Gebäude trägt ein bauzeitliches **biberschwanzziegelgedecktes Mansardwalmdach**, welches seinen historischen Charme eindrucksvoll unterstreicht.

Der Naturstein-Sockel verleiht der Villa eine solide Basis, darüber präsentiert sich die Fassade **glatt verputzt und elegant strukturiert**. Die originalen **Kastenfenster mit versprossten Oberlichten**, Sandsteinrahmungen, Jalousieläden und markanten Sohlbänken erzählen vom architektonischen Feingefühl vergangener Zeiten. ?

?? Architektur der Jahrhundertwende – ein seltenes Vorarlberger Unikat

Die Villa ist ein **herausragendes Beispiel der Vorarlberger Villenarchitektur der Jahrhundertwende**, in der sich **Heimatstilelemente** harmonisch mit **jugendstilhaften Details** verbinden.

Laut Bundesdenkmalamt (BDA) beeindruckt die Immobilie besonders durch:

? hochwertige künstlerische Ausstattung (Täfelungen, Supraporten, Intarsienböden u.v.m.)

?? den hervorragenden Erhaltungszustand mit originalen Elementen

? eine Wertigkeit, die in Nenzing **mit keiner anderen Villa vergleichbar** ist

Nicht umsonst wird dieses architektonische Schmuckstück liebevoll **„Villa Schatzmann“** genannt.

? Sanierung & Modernisierung (2019)

Im Jahr 2019 wurde die Villa umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden u. a.:

?? das Dachgeschoss zu einer hochwertigen Wohnung ausgebaut

?? in **allen drei Geschossen neue Küchen** eingebaut

?? diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Heute umfasst die Immobilie **drei vollwertig ausgebaute Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationennutzung, gehobene Vermietung oder repräsentatives Wohnen.

?? **Denkmalschutz:** Die Villa steht unter *Teilunterschutzstellung*.

? Flächenaufstellung

KG: ca. 122 m² Nutzfläche

EG: ca. 137 m² Nutzfläche, davon ca. 130 m² Wohnfläche

OG: ca. 121 m² Nutzfläche, davon ca. 113 m² Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon

DG: ca. 124 m² Nutzfläche, davon ca. 121 m² Wohnfläche

?? Hinweise

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundrisse dienen ausschließlich zur Darstellung der Raumaufteilung.

?? Immobilienbewertung – Professionell & Präzise

Sie möchten den Wert einer Immobilie erfahren?

Wir erstellen **fundierte Verkehrswertgutachten** nach Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren – präzise, nachvollziehbar und auf Basis aller relevanten Unterlagen.

Auch Bewertungen für Erbschaften, innerfamiliäre Regelungen oder steuerliche Zwecke übernehmen wir gerne.

? Weitere Immobilienangebote

Viele weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Homepage:

www.fbi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap