

# **BERGTAUGLICH! Eine wunderbare Wohnung mit CHARME-OFFENSIVE**



**Objektnummer: 4889/237**

**Eine Immobilie von Immobilien Sohm**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elserweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6714 Nüziders
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Sonstige Kosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Sohm**

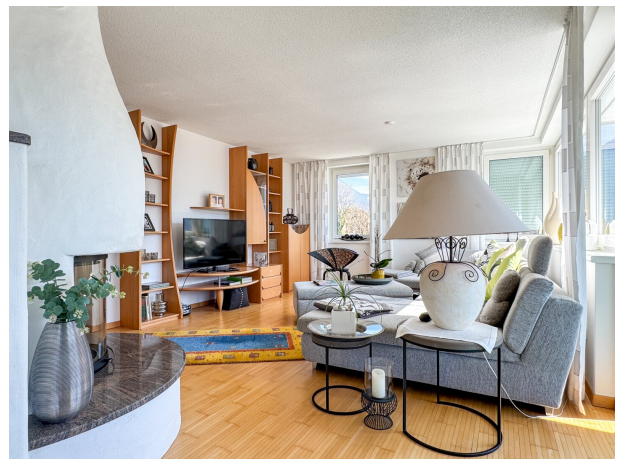
Immobilien Sohm  
Stiglingen 1  
6850 Dornbirn

T +43 664 9587939

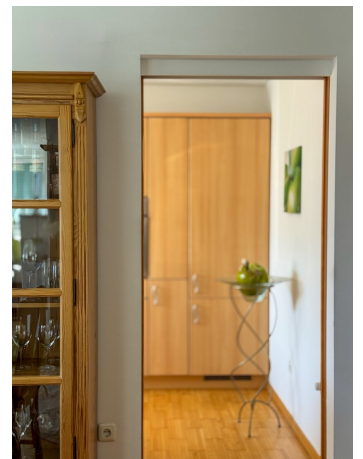










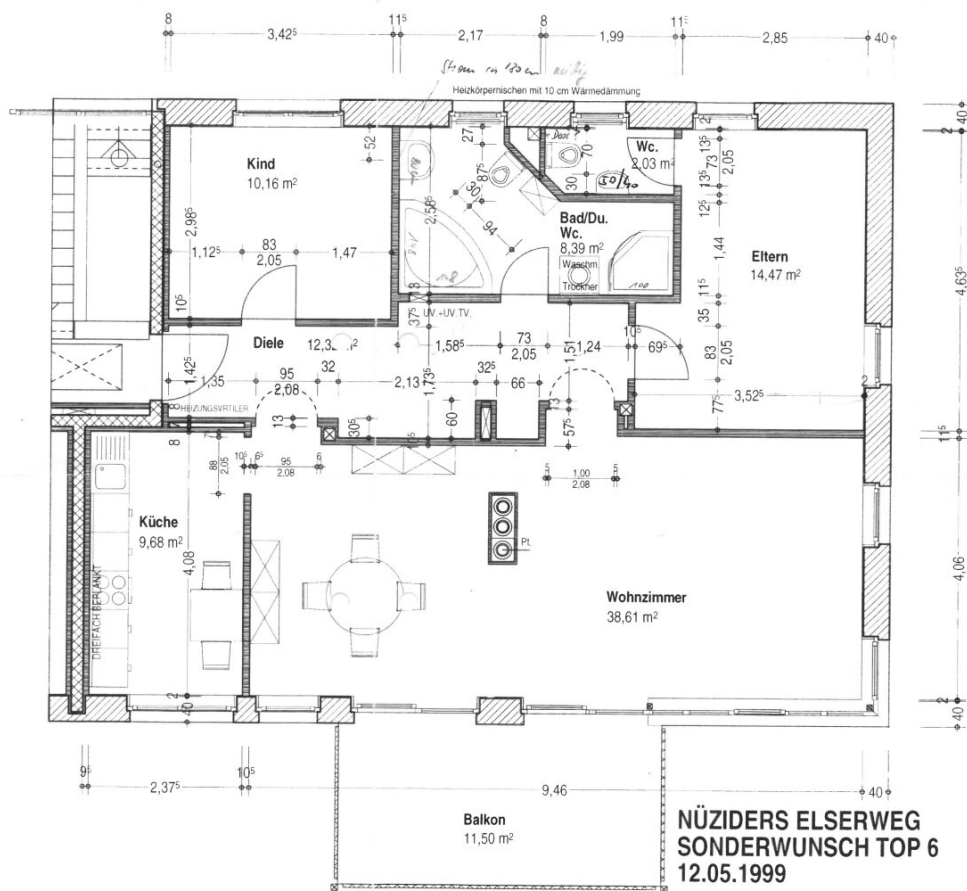












**NÜZIDERS ELSEWEG  
SONDERWUNSCH TOP 6  
12.05.1999**

# Objektbeschreibung

## DER AUSBLICK IST AUFREGEND!

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm. Dort wo sich das Klostertal, das Walsertal, das Montafon, das Brandnertal und der Walgau einander treffen, liegt das idyllische Nüziders.

Auf 562 m Seehöhe bietet das Sonnenbergdorf jedem eine überwältigende Panoramaaussicht. Und genau in dieser angenehmen Wohnlage präsentiert sich diese selten große, 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift). Die Wohnung in leicht erhöhter Hanglage wäre ursprünglich als 4 Zimmerwohnung geplant gewesen. Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die großzügig geplante Raumaufteilung sowie den beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt. Egal ob als Ferienwohnung in der Walgauregion Vorarlbergs oder als tolle Familienwohnung, diese Wohnung überzeugt in allen Punkten!

Bereits beim Betreten wird klar: Hier steht Raum und Wohnqualität im Vordergrund. Großzügige Zimmer, viel Glasfläche und eine freundliche Atmosphäre sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zur großzügigen Loggia bietet. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften, unverbaubaren Ausblick auf die Berge – ein echtes Highlight.

Die separate, helle Küche bietet ausreichend Platz und überzeugt durch ihre angenehme Größe. Das Badezimmer ist ebenfalls groß dimensioniert und mit Badewanne, WC sowie Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC en Suite im Schlafzimmer – ein zusätzlicher Komfort, der selten zu finden ist.

Ein weiteres Plus ist das außergewöhnlich große Kellerabteil mit ca. 25 m<sup>2</sup>, das viel zusätzlichen Stauraum bietet. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage.

### Zusammengefasst:

- ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügige Aufteilung
- sehr helle, lichtdurchflutete Räume

- große Loggia mit traumhaftem Bergblick
- weitläufiger Wohn-/Essbereich mit viel Glasfläche
- großes Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- separates WC en Suite im Schlafzimmer
- helle, großzügige Küche
- überdurchschnittlich großes Kellerabteil
- Einzelgarage inklusive
- nur 6 Parteien

### **Besonderheit:**

Die Lage in Nüziders bietet nicht nur eine angenehme Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit, einen Zweitwohnsitz anzumelden – eine seltene und äußerst attraktive Option.

**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://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap