Apartmenthaus mit 6 Schlafzimmern - attraktive Anlagechance



Objektnummer: 6566/2553

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibenkopfstraße 15
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6773 Vandans
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	270,00 m²
Stellplätze:	3
Keller:	43,00 m²
Kaufpreis:	948.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 - 13
H +43 5574 54 325 - 13























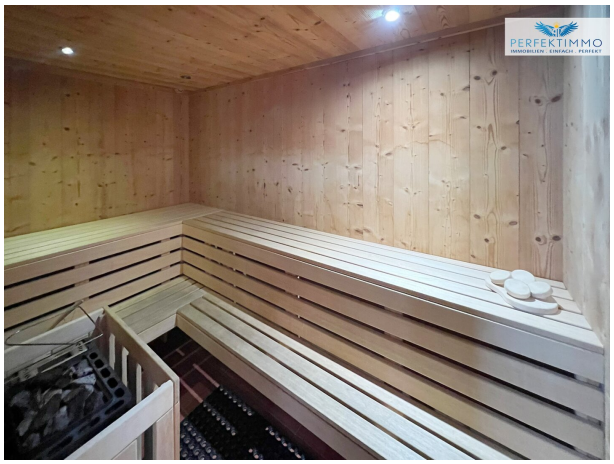






















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Thomas Karg
+43 5574 54325-13

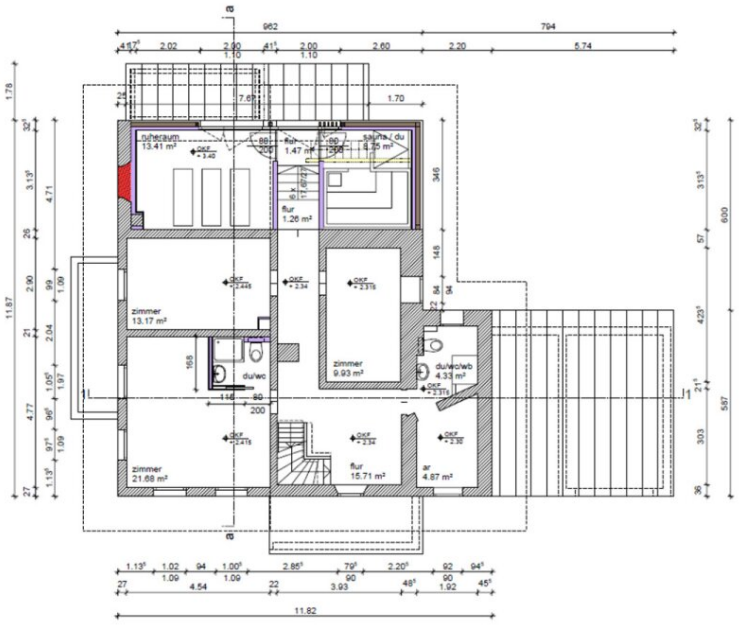
✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

APARTMENTHAUS MIT 6 SCHLAFZIMMERN **IN VANDANS**

mit Bar, Sauna und großzügigen Außenflächen



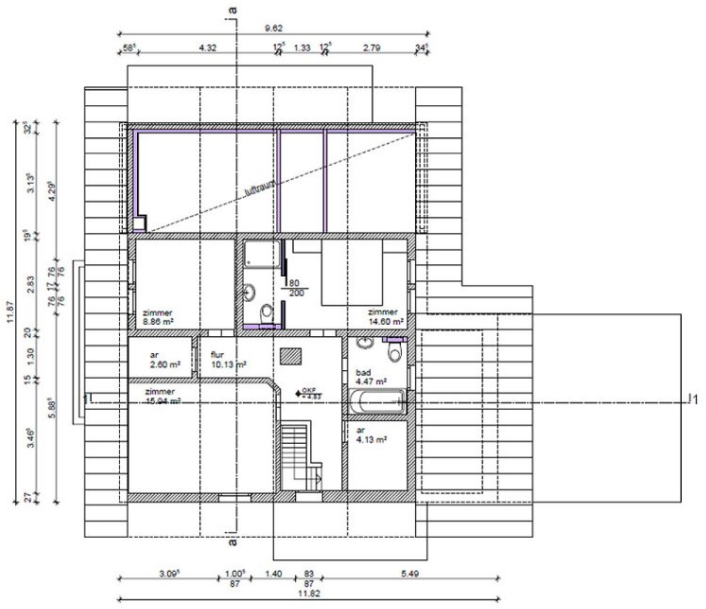
Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

Wohnnutzfläche 1. OG **ca. 67,55 m²**

Freiflächen & Zubehör Ruheraum 13,41 m² | Sauna mit Dusche 8,75 m² | Abstellraum 4,87 m²

APARTMENTHAUS MIT 6 SCHLAFZIMMERN **IN VANDANS**

mit Bar, Sauna und großzügigen Außenflächen



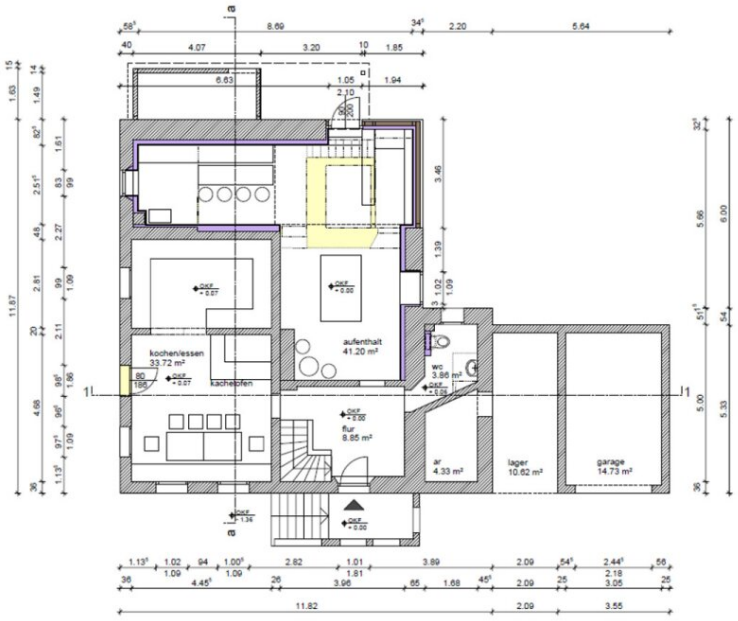
Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

Wohnnutzfläche 2. OG **ca. 54 m²**

Freiflächen & Zubehör Abstellraum 2,60 m² | Abstellraum 4,13 m²

APARTMENTHAUS MIT 6 SCHLAFZIMMERN **IN VANDANS**

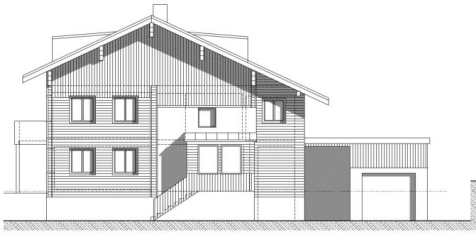
mit Bar, Sauna und großzügigen Außenflächen



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

Wohnnutzfläche EG **ca. 87,63 m²**

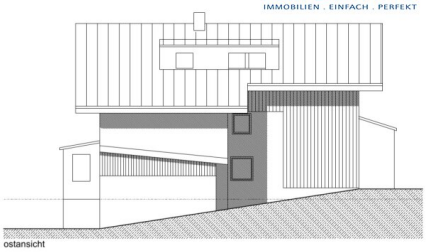
Freiflächen & Zubehör Lager 10,62 m² | Abstellraum 4,33 m² | Garage 14,73 m²



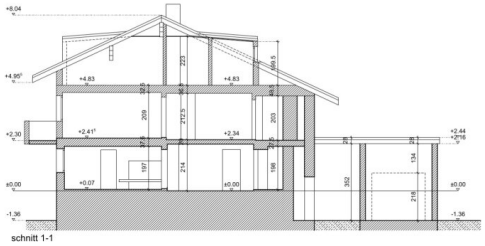
südansicht



westansicht



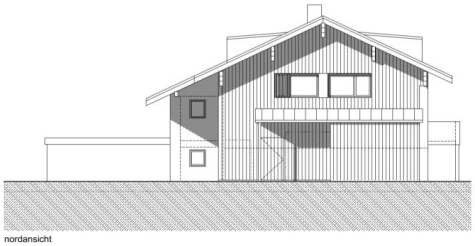
ostansicht



schnitt 1-1



schnitt a-a



nordansicht

Objektbeschreibung

Dieses charmante Apartmenthaus mit einer Grundstücksfläche von 524 m² eröffnet Anlegern eine seltene Gelegenheit, in eine vielseitig nutzbare Immobilie mit Geschichte und Potenzial zu investieren. Das um ca. 1900 errichtete Gebäude präsentiert sich in gepflegtem Zustand und vereint den Charakter eines traditionellen Hauses mit einer **funktionalen Raumaufteilung**, die sowohl für die gewerbliche Ferienvermietung als auch für eine Nutzung als Hauptwohnsitz attraktiv ist. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen, bestehend aus Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß, und bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von rund 270 m². Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Wert auf Gemütlichkeit und durchdachte Nutzung gelegt wurde. Insgesamt stehen **sechs Schlafzimmer** zur Verfügung, die sich ideal für die Beherbergung von Gästen oder größeren Gruppen eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Aufenthaltsbereiche, die sowohl zum Entspannen als auch für gesellige Stunden einladen. Eine voll ausgestattete Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht eine komfortable Selbstversorgung, während die vorhandenen Bäder den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **integrierte Bar** mit Schankanlage, die dem Haus einen einzigartigen Charakter verleiht und vor allem im touristischen Bereich einen echten Mehrwert darstellt. In Kombination mit dem gemütlichen Aufenthaltsraum entsteht hier eine Atmosphäre, die Gäste schätzen und die langfristig zur Attraktivität der Vermietung beiträgt. Ergänzend dazu verfügt das Haus über eine **Sauna mit angeschlossenem Ruheraum**, wodurch ein zusätzlicher Wellnessfaktor geschaffen wird, der insbesondere im Ferienvermietungssegment von großer Bedeutung ist. Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Behaglichkeit. Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und sind gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig. Die Beheizung erfolgt über eine **Ölzentralheizung**, wobei der Brenner im Jahr 2020 erneuert wurde, was einen wichtigen Beitrag zur Effizienz und Betriebssicherheit leistet. Zusätzlich steht ein Kamin zur Verfügung, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch das Ambiente des Hauses unterstreicht.

Neben den Wohnflächen bietet die Immobilie eine Vielzahl an praktischen Nebenflächen. Dazu zählen ein Aufenthaltsraum, ein Lagerbereich, ein Müllraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten, die den Alltag erheblich erleichtern und ausreichend Stauraum schaffen. Die vorhandene **Terrasse sowie ein Balkon** erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Bewohner oder Gäste. Gerade im Bereich der Ferienvermietung stellen diese Außenflächen einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert dar. Auch in puncto Parkmöglichkeiten ist die Liegenschaft gut aufgestellt. Eine Garage sowie drei Außenabstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und erhöhen die Alltagstauglichkeit

der Immobilie sowohl für Bewohner als auch für Gäste. Ein Energieausweis ist aktuell in Ausarbeitung.

Für Anleger besonders relevant ist die rechtliche Situation der Nutzung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Angebotes die Immobilie selbst veräußert wird und nicht ein bestehender gewerblicher Vermietungsbetrieb. Zudem verfügt das Haus über keine Zweitwohnsitzwidmung. Dies bedeutet, dass eine Nutzung ausschließlich im Rahmen der gewerblichen Ferienvermietung oder als Hauptwohnsitz zulässig ist. Diese klare Regelung schafft Transparenz und ermöglicht eine zielgerichtete Planung für zukünftige Eigentümer. Das Objekt fügt sich in ein Gesamtbild ein, das sowohl durch seine Struktur als auch durch seine Ausstattung überzeugt. Für Investoren eröffnet sich hier die Chance, ein Objekt mit solider Substanz zu erwerben, das bereits jetzt über eine **attraktive Ausstattung** verfügt und gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen bietet.

Diese Liegenschaft spricht insbesondere Anleger an, die auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stabiler Wertentwicklung sind. Die Kombination aus Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsperspektive macht dieses Apartmenthaus zu einer interessanten **Investitionsmöglichkeit** in einem gefragten Segment.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.575m
Apotheke <5.550m
Klinik <5.475m
Krankenhaus <6.800m

Kinder & Schulen
Schule <1.450m
Kindergarten <4.650m

Nahversorgung
Supermarkt <1.175m
Bäckerei <1.475m
Einkaufszentrum <5.550m

Sonstige
Bank <1.300m
Geldautomat <1.300m
Post <1.225m
Polizei <5.675m

Verkehr
Bus <300m
Autobahnanschluss <4.075m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap