Hochwertig renovierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Bergblick in Vandans | 88m² Wfl. | 1 Garagenstellplatz & 1 Außenstellplatz | ruhige Sackgassenlage



Schlafzimmer 1

Objektnummer: 7939/2300163123

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

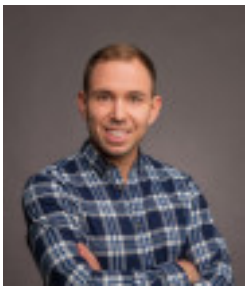
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6773 Vandans
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	17,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	481,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







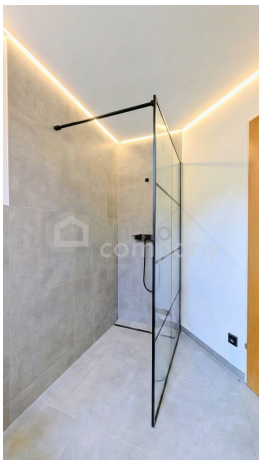

Emma






get naked


get naked














Zugewiesener
Außenstellplatz









Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

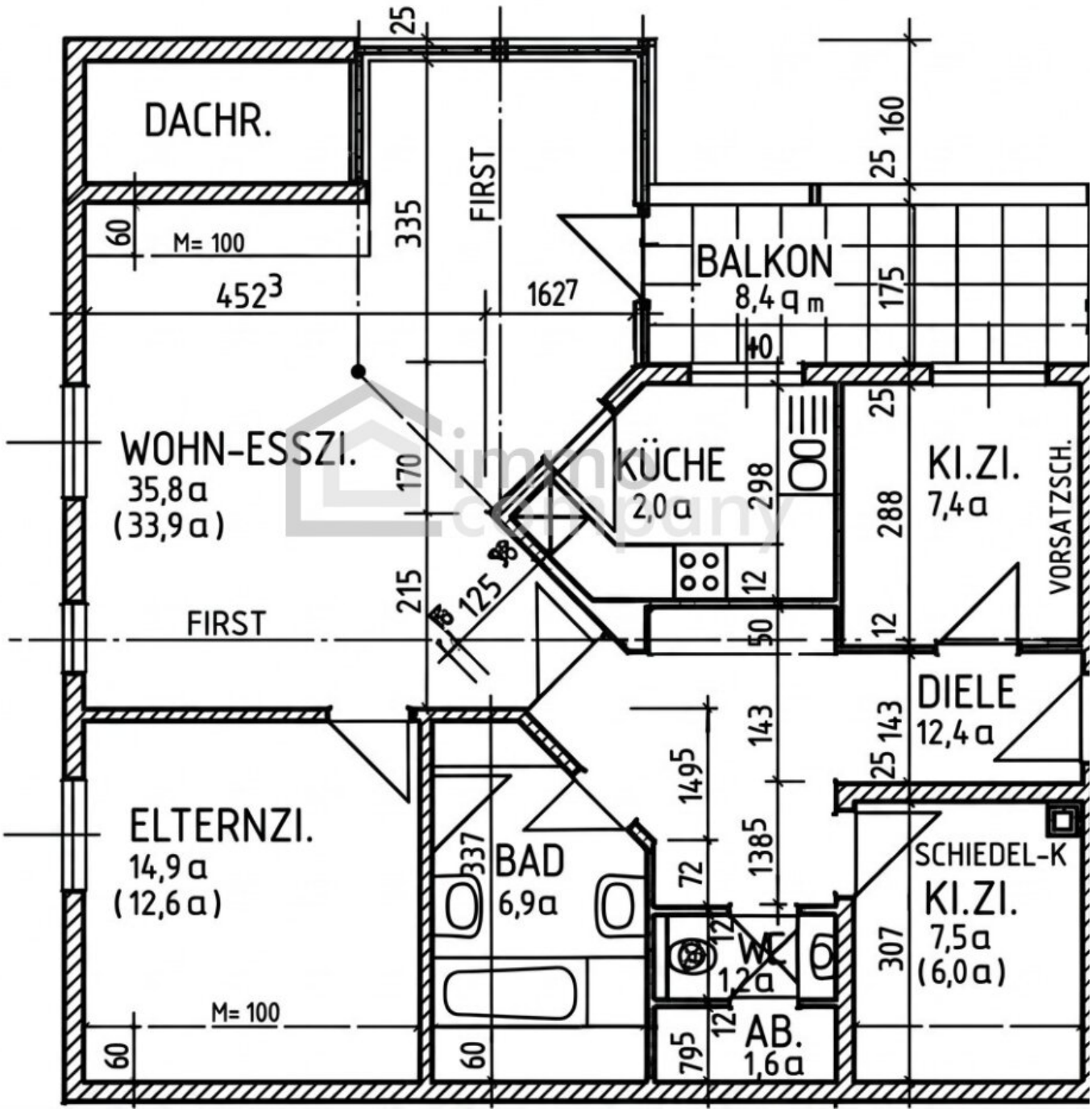
immo company

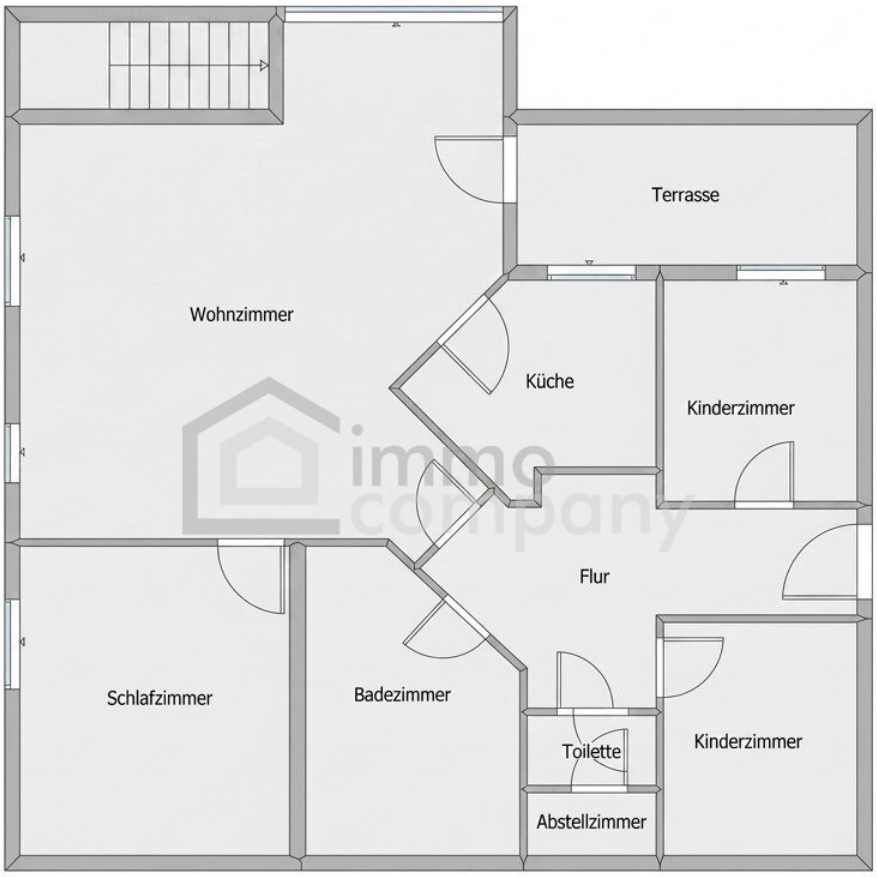
@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

TOP 5
Dachgeschosswohnung





Grundriss ohne Maßstab

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühldomizil in der idyllischen Gemeinde Vandans! Diese wunderschöne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. Stock) eines sehr gepflegten Hauses mit nur 6 Parteien. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Materialien und eine erstklassige Wohnqualität mit unverstelltem Blick auf die Vorarlberger Bergwelt.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

UMFASSEND MODERNISIERT 2022: Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Neue, hochwertige Bodenbeläge, frisch sanierte Sanitärbereiche sowie eine moderne Einbauküche garantieren Ihnen modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

AUSSENBEREICH: Der perfekt nach Südwesten ausgerichtete, sonnige Balkon sorgt für ganztägige Helligkeit in den Wohnräumen. Er lädt zu gemütlichen Stunden an der frischen Luft ein und bietet einen traumhaften, freien Blick auf die umliegende Bergwelt.

BÖDEN & WÄRME: In den Wohnräumen wurde edler Holzschiffboden und moderner Vinyl verlegt. Eine behagliche Fußbodenheizung (in Bad, WC und Flur) sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Beheizung erfolgt über eine solide Zentral-Ölheizung.

LUXUS-KÜCHE: Die maßgefertigte Einbauküche (Modelljahr 2022) lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit erstklassigen Siemens-Geräten inklusive einer praktischen Pyrolyse-Funktion (Selbstreinigung) ausgestattet.

Der Grundriss ist optimal ausgenutzt und bietet viel Flexibilität:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur modernen Küche.
- Drei weitere, flexible Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzbar.
- Stilvolles Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

- Praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung für zusätzlichen Komfort.

STAURAUM, PARKEN & COMPLIANCE:

- **Enormes Platzangebot:** Zwei eigene, gemauerte Kellerräume (insgesamt ca. 17,80 m²) bieten außergewöhnlich viel Stauraum. Zusätzlich steht Ihnen der Dachboden über die gesamte Flurlänge zur Verfügung.

- **Komfortables Parken:** Zur Wohnung gehören eine eigene, sichere Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus.

- **Energieausweis:** Ein gültiger Energieausweis liegt vor (HWB: 86 kWh/m²/Jahr, Klasse C).

UNSCHLAGBARE LAGE:

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre ohne Durchgangsverkehr. Dennoch ist die Infrastruktur perfekt: Spar-Supermarkt, Schule, Kindergarten, Post, Bushaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Zudem liegt das beliebte Freizeit- und Skigebiet Golm praktisch direkt vor Ihrer Haustür.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)

3,6 % Vermittlungsprovision (3 % zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen (nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter)

Beglaubigungsgebühr (Notar oder Gericht)

Hinweis bei Bankfinanzierung: Für die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) fallen zusätzlich **1,2 %** Gebühr an.

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap