

**Tolle Carconnière (1-Zimmer Appartement) mit  
Ferienwohnsitzwidmung im beliebten Urlaubsort,  
Schruns – zum Verkauf!**



## **ECKDATEN zum Objekt**

6780 Schruns, Silvrettastraße 30, EZ 1236 / KG 90104 Schruns / GST-NR 204/5, 213/6 sowie 213/7

Das Haus „Verbella“, indem das schöne 1-Zimmer Appartement liegt, wurde ca. 1973 errichtet. Gesamt befinden sich 26 Wohnungen verteilt auf 4 Geschosse im Haus. Die Wohnnutzfläche liegt bei knapp 25m<sup>2</sup> und ist eingeteilt in ein Wohn-/Schlaf-/Esszimmer, eine Kochnische, einen Eingangsbereich und ein separates Badezimmer mit Dusche und WC. Das Haus ist voll unterkellert. Hier findet sich ein zur Wohnung gehörendes/privates Kellerabteil, ein Gemeinschaftswäsche-/Trockenraum sowie ein Ski-/Fahrradraum. Die Wohnung mit dem Top 15, liegt im 2. Stock – ein Lift ist vorhanden. Vor dem Haus befinden sich genügend Parkplätze (eine Zuteilung zu den einzelnen Wohnungen gibt es nicht).

Ein Energieausweis zum Objekt liegt vor. Der Heizwärmebedarf liegt bei B 38 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt. Die Gebäudehülle wurde vor ca. 15 Jahren saniert (Fenster erneuert, Heizung umgestellt, etc.).

## **LAGE**

Die Wohnung liegt im Herzen von Schruns, einem beliebten Urlaubsort im Montafon in Vorarlberg, Österreich. Durch ihre zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel (z.B. der Bahnhof) bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren, Mountainbiken und vieles mehr.

## **BESONDERHEITEN**

Das nette, kleine Örtchen Schruns bietet allerlei, auch eine direkte Verbindung an das Skigebiet im Hochjoch!

Die Hochjoch Bahn Talstation erreicht man in 5 min. zu Fuß von der Wohnung aus. Das bekannte und beliebte Skigebiet am Hochjoch hat insgesamt 13 Lifte und rund 44 Pistenkilometer (inkl. Skirouten) mit verschiedenen Schwierigkeitsstufen (auch geeignet für Kinder und weniger fortgeschrittene Skifahrer) zu bieten.

Als Besonderheit gilt die Hochjoch Totale, die mit 12 km Länge die längste Talabfahrt im Montafon ist und zudem beeindruckende Ausblicke auf das Montafon liefert. Zudem findet sich hier der längste Skitunnel der Welt.

Auch im Sommer zeichnet sich das Montafon mit vielen Angeboten aus.

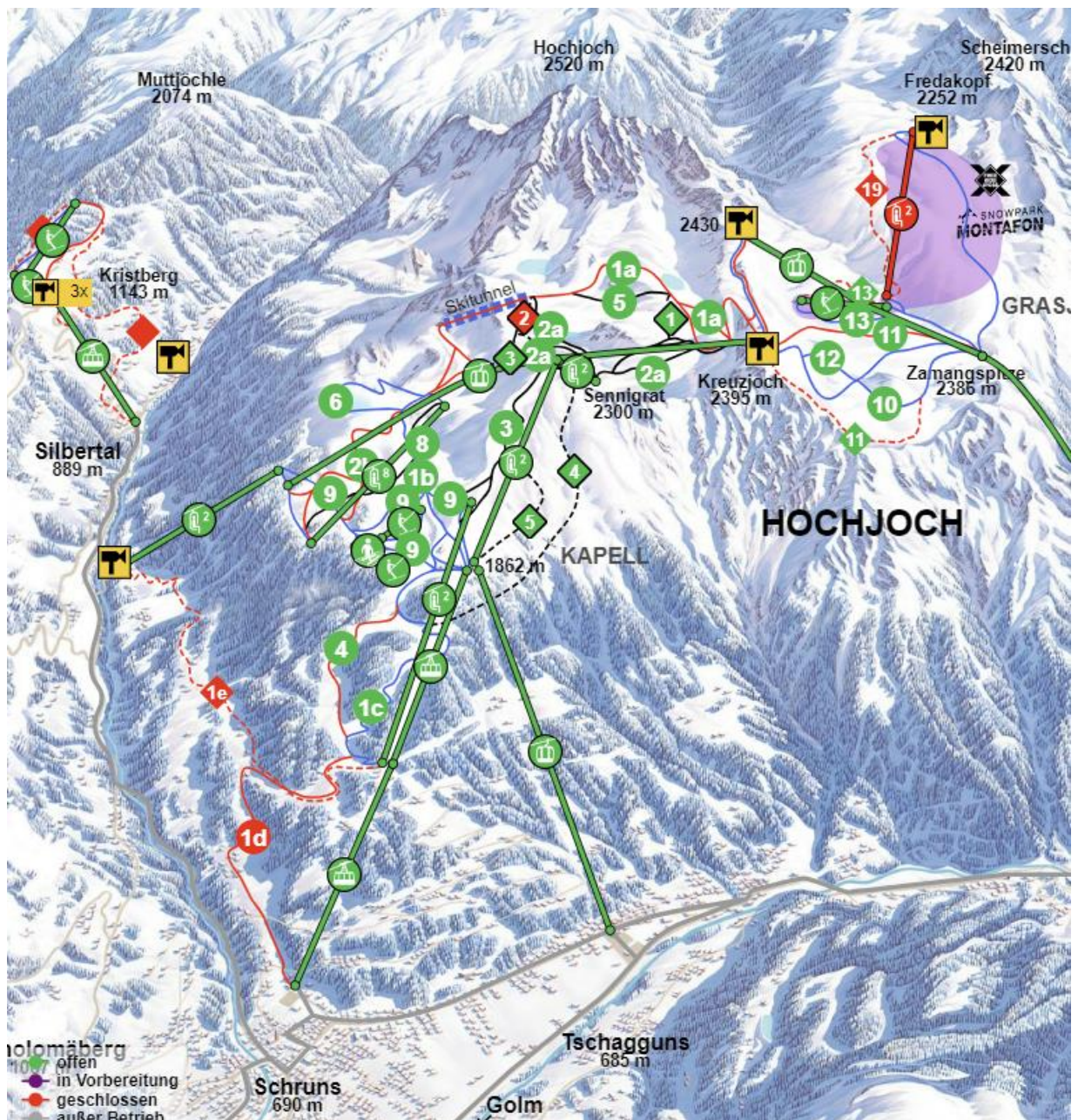
Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre komfortable Ausstattung, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage. Dank der Nähe zu Skigebieten, Wanderwegen und anderen Freizeitmöglichkeiten eignet sie sich sowohl für einen entspannten Sommerurlaub als auch für einen aktiven Winterurlaub.

Darüber hinaus bietet sie auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit für die Vermietung als Ferienwohnung, für die Zeit, in der man die Wohnung nicht selber nutzen möchte.

Wohnungen mit Ferienwidmung werden in Vorarlberg nur noch sehr selten neu begründet. Aufgrund der vielen Möglichkeiten und der Flexibilität für die Eigentümer durch diese Widmung sind solche Wohnungen rar und somit sehr begehrt.



## Übersicht zum Skigebiet (Hochjoch):





## IMPRESSIONEN

Wohn-/Esszimmer



Schlafen/Wohnen



Kochnische



Eingang/Diele



Badezimmer/WC/Dusche



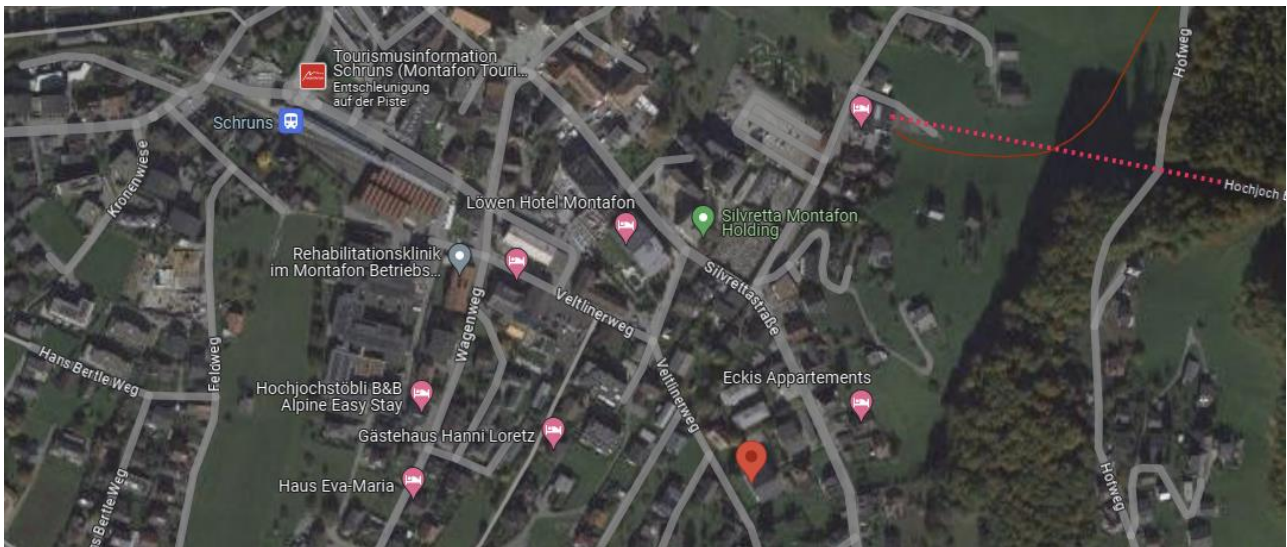
## VERKAUFSPREIS, BETRIEBSKOSTEN & EINMALIGE KOSTEN

**Verkaufspreis auf Anfrage! (zzgl. Nebenkosten\*)**

Betriebskosten derzeit € 123,- (exkl. Strom)

- \*Grundbuchseintragung: 1,1%
- \*Grunderwerbsteuer: 3,5%
- \*Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt
- \*Vertragserrichtung: 1% netto

## LUFTBILD



## KONTAKT

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese einzigartige Ferienwohnung in Schruns zu erfahren.



Mag. Hanna Mähr  
Geschäftsführerin  
T: 0660/9712976

E: [hanna@4you-immo.com](mailto:hanna@4you-immo.com)

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3,6% inkl. USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwältin GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% netto vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.

4you-immo GmbH  
Sankt-Ulrich-Straße 17  
A-6840 Götzis

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206