

# exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650 264 56 28 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat-immo.at](mailto:info@unikat-immo.at)



**Stylische, neuwertige  
Reihenhaus-Wohnung in Nenzing**

# Reihenhaus-Wohnung Nenzing

---



## Lage:

---

Die Marktgemeinde Nenzing, mit ihren derzeit ca. 6.500 Einwohnern, zählt zu den beliebtesten Wohngebieten im schönen und sonnigen Walgau. Im Zentrum der Marktgemeinde befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die im Jahre 2024 errichtete Wohnanlage "Sidlig" besteht aus zwei L-förmigen Baukörpern, wodurch sich im Zentrum ein wunderschön gestalteter, offener Gemeinschaftsgarten erschließt. Von diesem aus sind die einzelnen 7 Wohneinheiten erschlossen.

## Details:

---

Die gegenständliche 2- geschossige Eigentumswohnung ist als "Reihenhaus" konzipiert. Durch die Eingangstüre betritt man einen kleinen Vorraum mit Garderobe. Der Blick fällt anschließend sofort in den offen gestalteten, modernen Wohnbereich und durch die raumhohen Terrassenfenster in den sehr gepflegten Garten.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf eine überdachte, wind- und sichtgeschützte Terrasse. Der komplett eingezäunte Gartenbereich lädt sowohl zum Entspannen, als auch zum Gärtnern ein.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Küche, welche neben einem Weinschrank über eine integrierte Speisekammer verfügt, welche gleichzeitig auch praktischerweise als Hauswirtschaftsraum dient.

Über eine wunderschöne Treppe gelangt man in das obere Geschoss. Hier befinden sich 3 großzügige (Schlaf-)Zimmer sowie das Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche.

Die Wohnung verfügt über sehr viele, hochwertige und maßgefertigte Extras. Die bestehenden Möbel können auf Wunsch ggf. übernommen werden.

Die Kombination aus hochwertigstem Wohnraum und der einmaligen, verkehrsberuhigten Lage, macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Gemeinschaftliches Wohnen wird in der Kleinwohnanlage großgeschrieben. Die umfangreichen, gemeinschaftlich genutzten Flächen sprechen für sich.

Die besonders geringen Betriebskosten von derzeit ca. € 280,- (inklusive Reparaturfondanteil) sprechen für sich.

**unikat Immobilien**

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

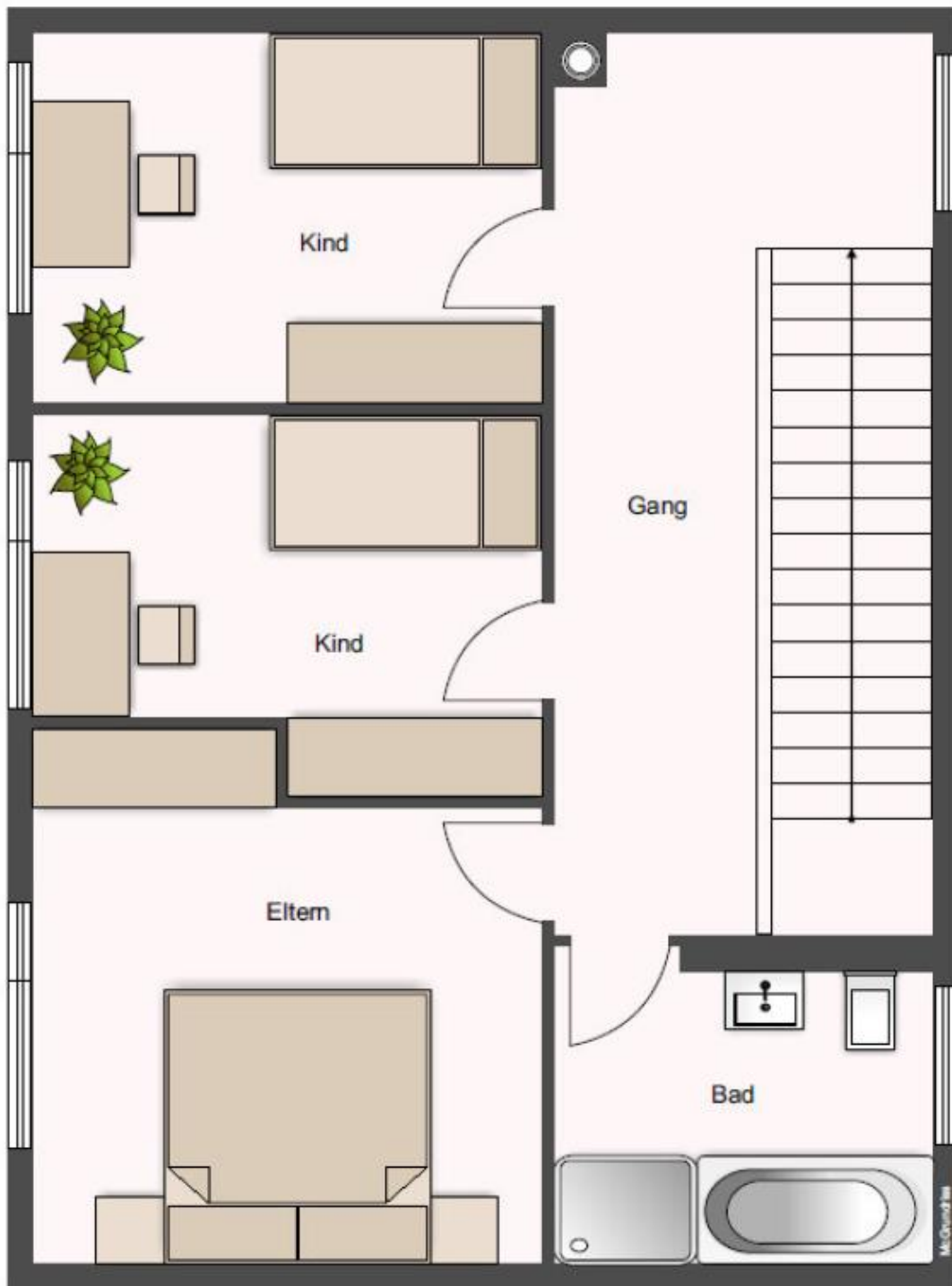


## Sonderausstattung:

- Besonders hochwertiger Holzboden im gesamten Wohnbereich
- Holzfenster/Holz-Terrassentüren, 3-fach verglast
- Exklusive Küche mit Granit-Arbeitsplatte und integriertem Abstellraum, eingebauter Weinschrank, Markeneinbaugeräte
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept im gesamten Objekt
- Maßgefertigter Essbereich mit komfortabler Sitzbank
- Insektenschutzgitter in allen Räumen
- Elektrisch bedienbare Jalousien
- Tageslichtbad mit hochwertigen Einbaumöbeln der Fa. Wachter
- Gepflegter Gartenbereich mit Hochbeet, Wasseranschluss
- Garten komplett eingezäunt mit einer absperrbaren Gartentüre
- Überdachter Terrassenbereich mit elektrischer Markise und Seitenmarkise
- Glasfaseranschluss



Grundrissplan Erdgeschoß



Grundrissplan Obergeschoß

# Reihenhaus-Wohnung Nenzing



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

# Reihenhaus-Wohnung Nenzing

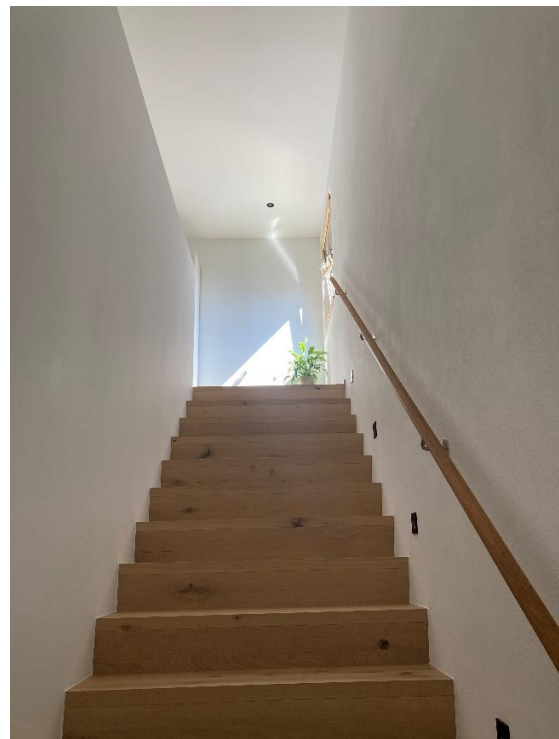


unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

# Reihenhaus-Wohnung Nenzing



# Reihenhaus-Wohnung Nenzing



# Reihenhaus-Wohnung Nenzing



# Reihenhaus-Wohnung Nenzing



# Reihenhaus-Wohnung Nenzing

---



## Zahlen und Fakten

---

<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca. 104m <sup>2</sup> , zzgl. Kellerabteil und umfangreiche Gemeinschaftsräume Tiefgaragenplatz
<b>Terrasse/Garten:</b>	ca. 16m <sup>2</sup> überdachte Terrasse, ca. 60m <sup>2</sup> Grünfläche
<b>Übernahme:</b>	ab August 2026
<b>Energieausweis:</b>	37kWh
<b>Heizung:</b>	Fernwärme, kombiniert mit PV
<b>Besichtigung:</b>	nur nach Terminvereinbarung

## Kaufnebenkosten:

---

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragsgebühr (entfällt bei Kaufvertrag bis 30.06.2026)

ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten

3,0 % Maklerprovision (zzgl. 20% USt)

**Verhandlungsbasis: € 695.000,-**

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