MD
IMMOBILIEN

Ein Ausblick für Götter: uriges Schmuckstück in Bartholomäberg

Wohnen wo andere Urlaub machen - mit einem Ausblick für Götter: hoch über den Dächern von Schruns, der heimlichen Hauptstadt des Montafons, thront dieses urige Schmuckstück und gibt einen herrlichen, unverbaubaren Blick auf die imposanten Panoramen des Rätikon, der Verwallgruppe und der Silvretta frei. So lässt sich‘s göttlich leben!

Bartholomäberg und Schruns, idyllisch am Eingang zum Silbertal und am Fuße des Golm und des imposanten Ski- und Wanderparadies Hochjoch gelegen, sind zwei der beliebtesten Ferien-Destinationen im Alpenraum – im Sommer ebenso wie im Winter.

Und genau hier, in Bartholomäberg über den Dächern von Schruns, liegt dieses urige Bauernhaus. Mit drei Stockwerken (die mit kleinen Umbauten getrennt begehbar wären), einer Doppelgarage und Stellplätzen, Gärten vor und hinter dem Haus und vielen Zimmern, die tagtäglich diesen göttlichen Ausblick bieten, eigene sich dieses Objekt mehr als gut als Wohnhaus für eine anspruchsvolle Großfamilie, ein Feriendomizil oder als Apartmenthaus mit drei Wohnungen.

Hier kann ihr Ausgangspunkt für unzählige Möglichkeiten sein, die nicht nur Freizeitsportler begeistern, sondern auch Weltklasse Athleten nach Vorarlberg locken. Klettern, Wandern, Radfahren – Schruns ist der ideale Hot-Spot, von dem im Montafon alles ausgeht. Zudem begeistert hier der größte In- und Outdoor Sport/Freizeitpark Vorarlbergs. Das Dorfleben im benachbarten Schruns präsentiert sich quirlig-gemütlich, und im historischen Ortskern mit seinen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten bietet sich entspanntes Flanieren geradezu an.

Dieses Schmuckstück bedarf noch mancher Sanierungsarbeiten, um hier richtig Fuß zu fassen - die Basis ist aber vorzüglich und es steht einer vortrefflichen Wohnqualität nichts im Wege.
Überzeugen sie sich selbst - sie werden begeistert sein!

DETAILS

Aufteilung	3 Stockwerke/Wohnungen, 13 Zimmer
Wohnfläche	ca. 353 m^2 + Keller + Nebenräume
Fläche Liegenschaft	ca. 5.778 m^2
HWB	102 kWh/m^2a

KAUFPREIS

€ 899.000,-

NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbuchseintragung, Kaufvertragserrichtungskosten, Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Provision+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG

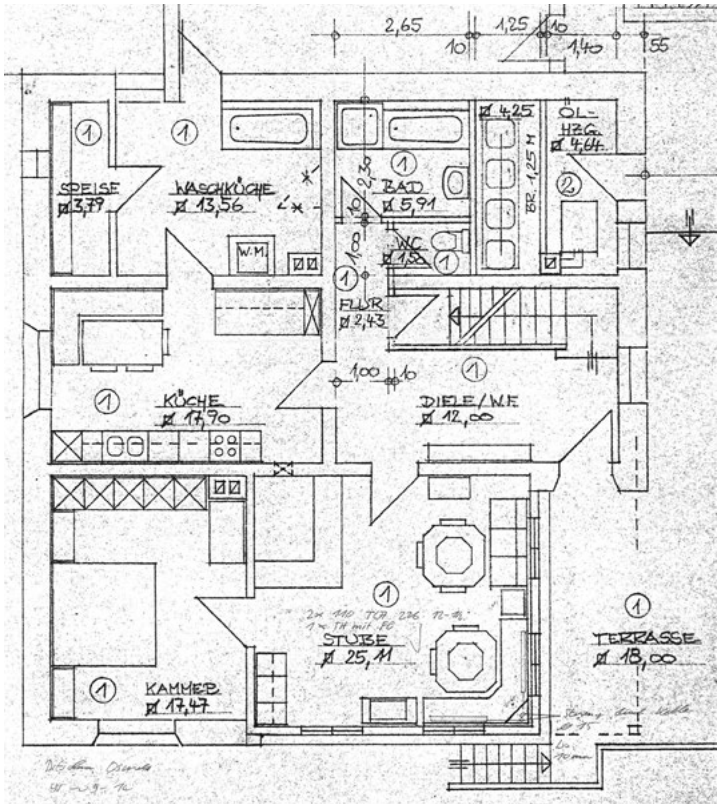
Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
T +43 5574 90444 / office@md-immobilien.at

Miele
Amica

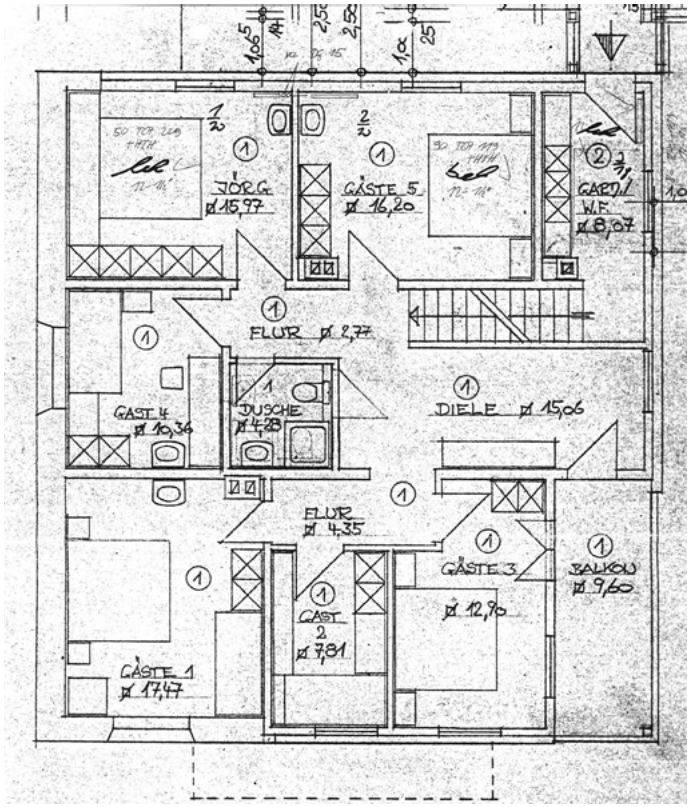
GRÜNERWALDWEG
GRÜNERWALDWEG
Grünerwaldweg 7
GRÜNERWALDWEG
GRÜNERWALDWEG

Grundriss

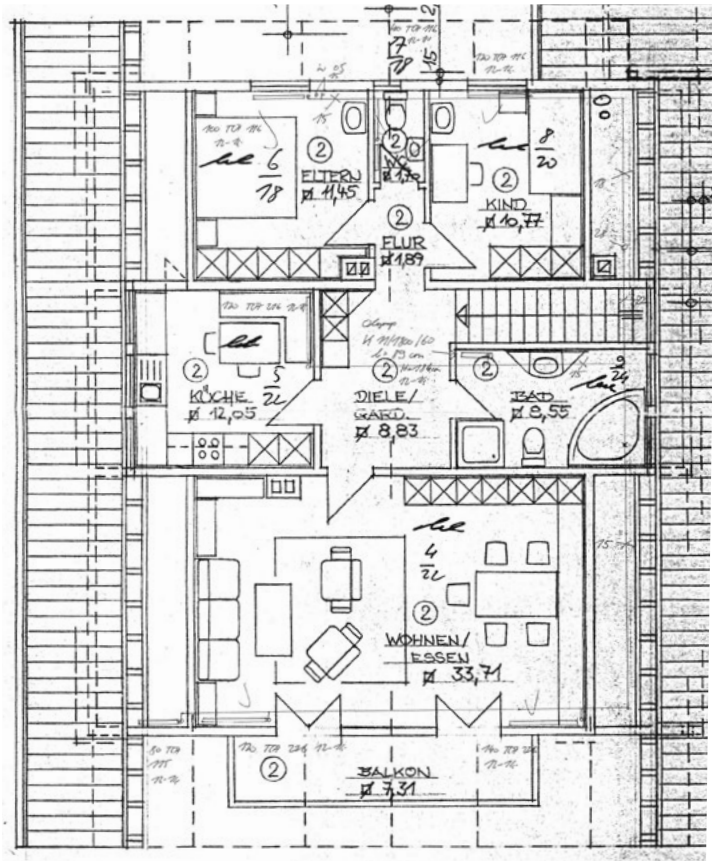
EG



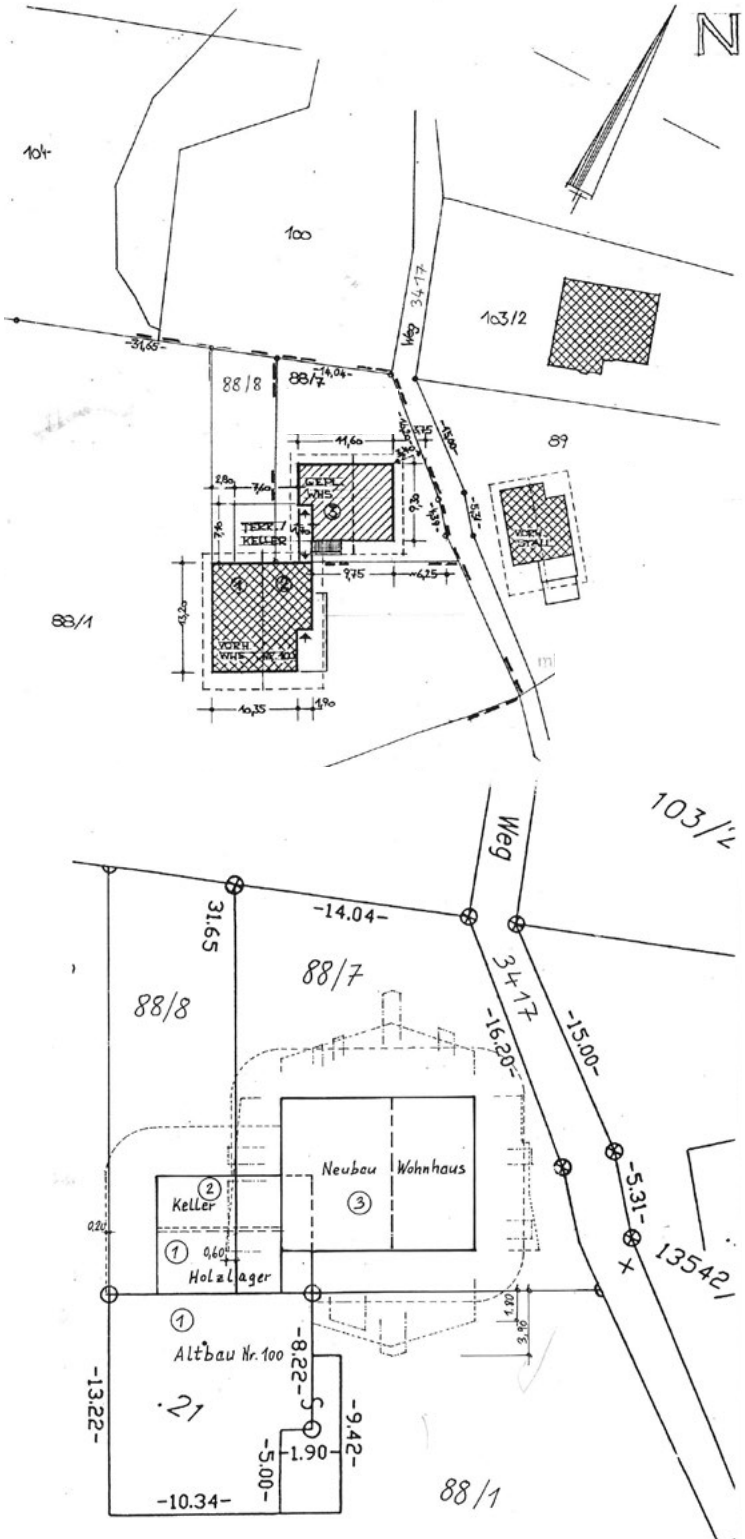
OG



DG



Lageplan



Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude
Nr. 61656-1

OiB Österreichisches Institut für Bautechnik

Vorarlberg unser Land

Objekt	Zweifamilienwohnhaus - Grünerwaldweg 7 - 6780 Bartholomäberg		
Gebäude (-teil)	Gesamtes Wohnhaus	Baujahr	ca. 1942
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2004
Straße	Grünerwaldweg 7	Katastralgemeinde	Bartholomäberg
PLZ, Ort	6780 Bartholomäberg	KG-Nummer	90101
Grundstücksnr.	87 + .21	Seehöhe	911 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_2 kg/m²a	f_{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C				C 1,21
D	D 102	D 247		
E			E 57	
F				
G				

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG und 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: CEEGP51T

MD
IMMOBILIEN