

Heimatstil-Villa in Nenzing - bestandsfrei ab 2026!



Objektnummer: 8113/142

Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6710 Nenzing
Baujahr:	1908
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	377,00 m²
Balkone:	1
Keller:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 265,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raphael Riepl

FBI Immobilien GmbH
Achstraße 31
6844 Altschachen

T 05576 42888
H 06601049962

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

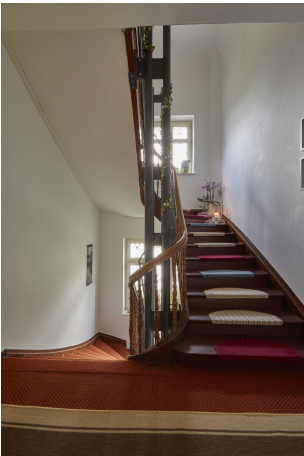








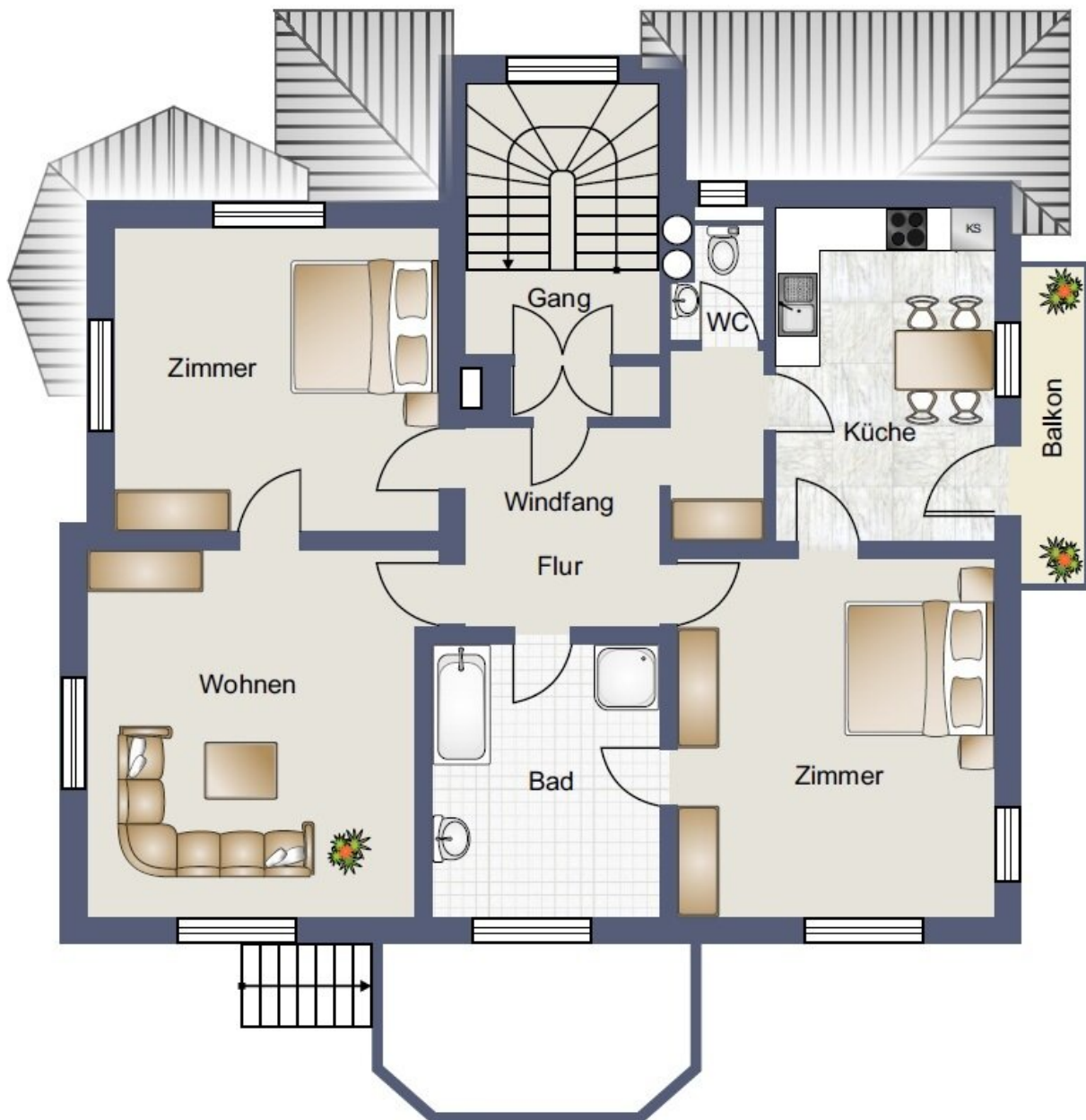




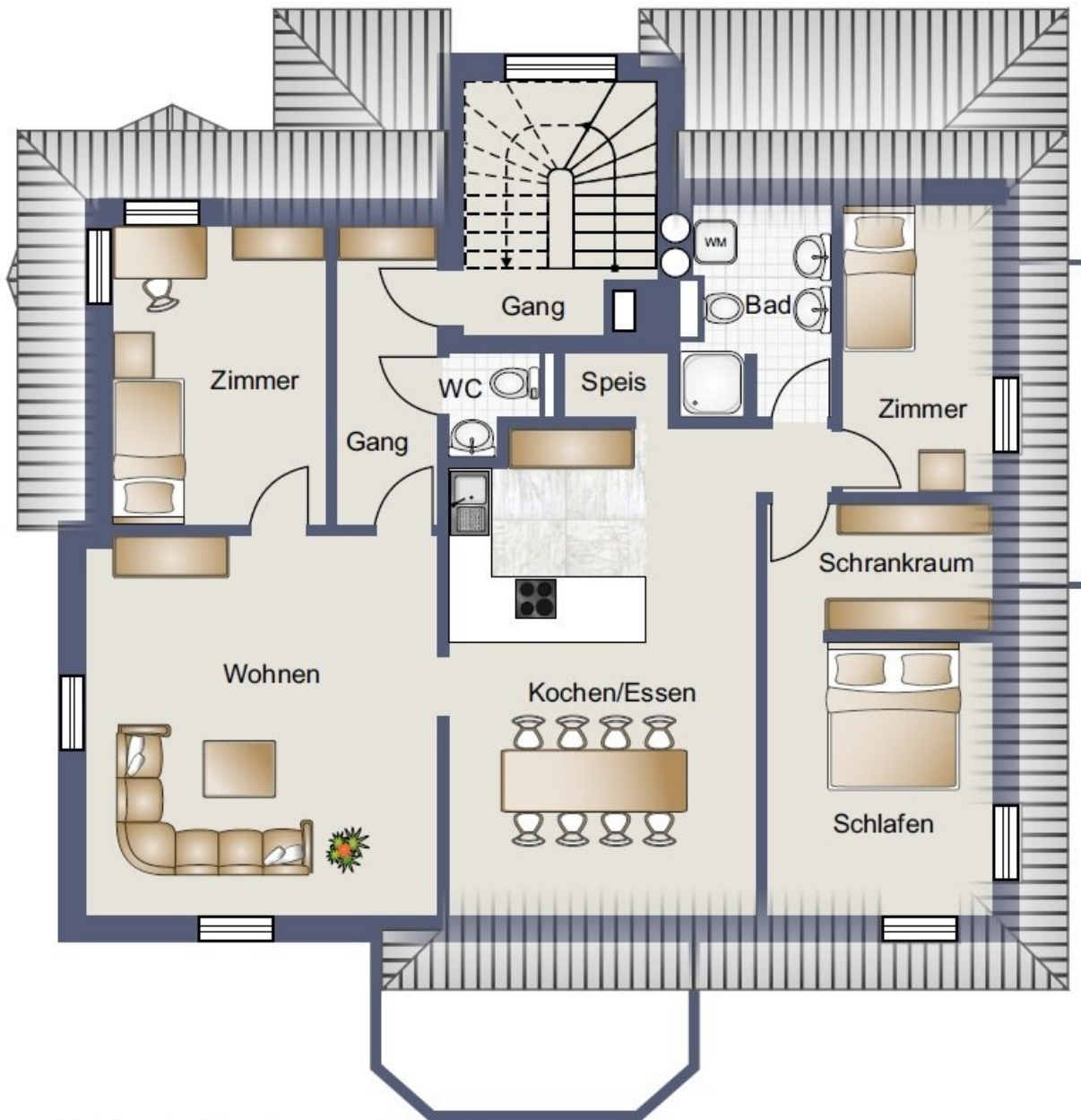




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

? Historische Villa mit außergewöhnlicher Ausstrahlung – die „Villa Schatzmann“ in Nenzing

Die äußerst reich gegliederte Villa befindet sich in der **Bahnhofstraße**, nur wenige Schritte vom Gemeindezentrum Nenzing entfernt. Dieses beeindruckende Baujuwel erstreckt sich über **zwei massive Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss** und besticht durch einen charaktervollen, unregelmäßigen Grundriss. Das Gebäude trägt ein bauzeitliches **biberschwanzziegelgedecktes Mansardwalmdach**, welches seinen historischen Charme eindrucksvoll unterstreicht.

Der Naturstein-Sockel verleiht der Villa eine solide Basis, darüber präsentiert sich die Fassade **glatt verputzt und elegant strukturiert**. Die originalen **Kastenfenster mit versprossenen Oberlichten**, Sandsteinrahmungen, Jalousieläden und markanten Sohlbänken erzählen vom architektonischen Feingefühl vergangener Zeiten. ?

?? Architektur der Jahrhundertwende – ein seltenes Vorarlberger Unikat

Die Villa ist ein **herausragendes Beispiel der Vorarlberger Villenarchitektur der Jahrhundertwende**, in der sich **Heimatstilelemente** harmonisch mit **jugendstilhaften Details** verbinden.

Laut Bundesdenkmalamt (BDA) beeindruckt die Immobilie besonders durch:
? hochwertige künstlerische Ausstattung (Täfelungen, Supraporten, Intarsienböden u.v.m.)
?? den hervorragenden Erhaltungszustand mit originalen Elementen
? eine Wertigkeit, die in Nenzing **mit keiner anderen Villa vergleichbar** ist

Nicht umsonst wird dieses architektonische Schmuckstück liebevoll „**Villa Schatzmann**“ genannt.

? Sanierung & Modernisierung (2019)

Im Jahr 2019 wurde die Villa umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden u. a.:
?? das Dachgeschoss zu einer hochwertigen Wohnung ausgebaut
?? in **allen drei Geschossen neue Küchen** eingebaut
?? diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Heute umfasst die Immobilie **drei vollwertig ausgebaute Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationennutzung, gehobene Vermietung oder repräsentatives Wohnen.

?? **Denkmalschutz:** Die Villa steht unter *Teilunterschutzstellung*.

? **Flächenaufstellung**

KG: ca. 122 m² Nutzfläche

EG: ca. 137 m² Nutzfläche, davon ca. 130 m² Wohnfläche

OG: ca. 121 m² Nutzfläche, davon ca. 113 m² Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon

DG: ca. 124 m² Nutzfläche, davon ca. 121 m² Wohnfläche

?? **Hinweise**

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundrisse dienen ausschließlich zur Darstellung der Raumaufteilung.

?? **Immobilienbewertung – Professionell & Präzise**

Sie möchten den Wert einer Immobilie erfahren?

Wir erstellen **fundierte Verkehrswertgutachten** nach Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren – präzise, nachvollziehbar und auf Basis aller relevanten Unterlagen.

Auch Bewertungen für Erbschaften, innerfamiliäre Regelungen oder steuerliche Zwecke übernehmen wir gerne.

? **Weitere Immobilienangebote**

Viele weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Homepage:

www.fbi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap