

**Großzügige 4-Zimmerwohnung zu vermieten – Traumlage  
in Schruns mit Terrasse!**



**Objektnummer: 5781/3109-3**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                       | Broxweg 10                                                                                           |
| Art:                          | Wohnung                                                                                              |
| Land:                         | Österreich                                                                                           |
| PLZ/Ort:                      | 6780 Schruns                                                                                         |
| Baujahr:                      | 2011                                                                                                 |
| Zustand:                      | Modernisiert                                                                                         |
| Wohnfläche:                   | 129,77 m²                                                                                            |
| Zimmer:                       | 4                                                                                                    |
| Terrassen:                    | 1                                                                                                    |
| Heizwärmebedarf:              |  52,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: |  0,76               |
| Gesamtmiete                   | 1.995,00 €                                                                                           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.995,00 €                                                                                           |
| Kaltmiete                     | 1.995,00 €                                                                                           |
| Infos zu Preis:               |                                                                                                      |

Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### David Primigg

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

T +43 5523 53156 614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# APARTMENTS AM BROXWEG MONTJOLA

4 Zimmer - Wohnung / EG

**TOP 103**

WOHNWESSEN 39.82 m²  
KÜCHEN 6.28 m²  
WC 1.88 m²  
GARD. 2.78 m²

Wohnfläche EG 50.69 m²

TERRASSE 19.99 m²



M 1/100 0 1 2 3 4 5 m

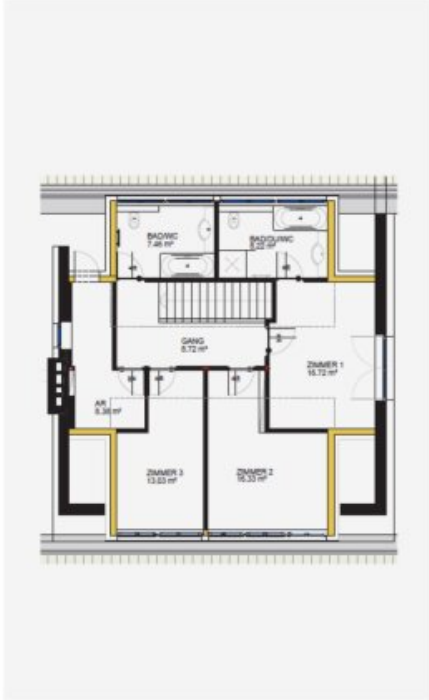


LAGEPLAN



ÜBERSICHT GRUNDRISS





# APARTMENTS AM BROXWEG MONTJOLA

4 Zimmer - Wohnung / DG **TOP 103**

|           |          |
|-----------|----------|
| ZIMMER 1  | 16.72 m² |
| ZIMMER 2  | 16.33 m² |
| ZIMMER 3  | 13.83 m² |
| BAD/DU/WC | 8.22 m²  |
| KÜCHE     | 7.48 m²  |
| AN        | 5.38 m²  |
| GANG      | 8.72 m²  |

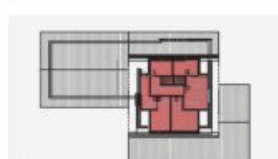
Wohnfläche DG ca. 78.86 m²

Wohnfläche GESAMT ca. 129.55 m²

M 1/100 0 1 2 3 4 5 6m



LAGEPLAN



ÜBERSICHT GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

### 4-Zimmerwohnung mit 129,77 m<sup>2</sup> in Schruns – Terrasse, Dachraum & Carport

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Dachgeschoss und bietet mit **129,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** viel Platz für komfortables Wohnen. Die perfekte Kombination aus **großzügiger Raumaufteilung, gemütlicher Terrasse und eigenem Gartenbereich** macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

#### Highlights der Wohnung:

- ? **Eigene Terrasse (18,98 m<sup>2</sup>)** – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ? **Großer Dachraum (29,65 m<sup>2</sup>)** – Viel Platz für Stauraum.
- ? **Abstellraum (8,38 m<sup>2</sup>) & Kellerabteil (8,06 m<sup>2</sup>)** – Extra Stauraum für Ordnung und Struktur
- ? **Carport** – Geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug
- ? **Gartenbereich mit Gemüsebeet** – Ideal für Naturliebhaber

#### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Garderobe, offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, Gäste-WC

**Dachgeschoss:** Gang, **großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer**, zwei weitere Zimmer, zusätzliches **Bad/WC**, Abstellraum und großzügige Dachraumflächen

**Zusätzlich:** Kellerabteil & Carport

#### Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

EUR 1523,70 Mietzins Wohnung

EUR 333,50 Betriebskosten Wohnung

EUR 94,80 Heizkosten Wohnung

EUR 43,00 Mietzins Carport

**EUR 1.995,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

### **Lage & Umgebung:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber gut angebundenen Wohngegend in **Broxweg 10, 6780 Schruns**, mitten im wunderschönen Montafon. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus **Natur, Ruhe und Komfort**.

**Outdoor-Paradies:** Ideale Lage für Wandern, Skifahren & Radfahren

**Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Cafés in der Nähe

**Perfekte Anbindung:** Bahnhof Schruns & Busverbindungen schnell erreichbar

**Freizeitangebote:** Skigebiete, Golfplatz & Alpenbad Montafon nur wenige Minuten entfernt

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie gleich einen **Besichtigungstermin** – wir freuen uns auf Sie!

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <400m

Klinik <550m

Apotheke <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Bank <550m

Geldautomat <650m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <6.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap