# Gebaut – wie nach dem Vorarlberger Reinheitsgebot. Exkl. Architektenhaus mit bis zu 5 Wohneinheiten

## Standort: 6824 Schlins - Objektnummer: 1590

### Lage:

Zentrumslage
sonnig
sehr Verkehrsanbindung zu Autobahn wie ÖPNV
sehr gute Infrastruktur

### Sonstiges:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – stilvoll, hochwertig und nachhaltig.
Oder anders gedacht - exklusiv wohnen und durch die Vermietung der weiteren Wohneinheiten wie des Büros als Investmentobjekt ansehen. Perfekter Standort für Mehr-Generationen-Wohnen.

# Gebaut – wie nach dem Vorarlberger Reinheitsgebot. Exkl. Architektenhaus mit bis zu 5 Wohneinheiten

Inmitten der idyllischen Landschaft Vorarlbergs, im charmanten Ort Schlins, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus als harmonisches Zusammenspiel aus exklusivem Wohnen und funktionalem Arbeiten. Das großzügig konzipierte Mehrparteienhaus vereint vier hochwertig ausgestattete Wohneinheiten sowie eine moderne Bürofläche unter einem Dach – ideal für anspruchsvolle Familien, Unternehmer oder Investoren mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Effizienz.

OBJEKTDETAILS:
Standort: Schlins, Vorarlberg – ruhige Lage mit hervorragender Anbindung

Immobilientyp: Mehrparteienhaus / Architektenhaus

Wohnnutzfläche: gesamt ca. 402 m2

Einheiten: 1 große Wohneinheit (Wohnhaus) wie 3 weitere Wohnungen + 1 Büroeinheit (die leicht in eine Wohnung umgestaltet werden kann)

Baujahr: 1997, eine Modernisierung fand im Jahr 2020 seinen Abschluss

Besonderheiten: Offene Grundrisse, großzügige Fensterflächen, energieeffiziente Bauweise, hochwertige Materialien, durchdachte Architektur

HIGHLIGHTS:
Architektonische Raffinesse: Klare Linien, natürliche Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept sorgen für ein stilvolles Ambiente und ein angenehmes Wohnklima.

Flexible Nutzung: Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kombination von Wohnen & Arbeiten oder zur Vermietung als Investmentobjekt.

Nachhaltigkeit im Fokus: Energieeffiziente Bauweise, hochwertige Dämmung und größtenteils ökologische Materialien.

Ab dem ersten Tag Geld verdienen - alle Einheiten sind derzeit vermietet.

Privatsphäre & Komfort: Jede Wohneinheit verfügt über eigene Außenbereiche (Terrasse oder Balkon), getrennte Eingänge und eigene Infrastruktur.

Panoramablick & Natur: Umgeben von Bergen und Grünflächen – hier erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

LAGE:
Schlins verbindet naturnahe Wohnqualität mit urbaner Nähe. Die Nähe zu Feldkirch und Bludenz, sowie die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot machen diesen Ort besonders attraktiv für Familien, Unternehmer und offene Menschen die das Thema Mehr-Generationen-Wohnen anspricht.

FAZIT:
Ein Unikat in Vorarlberg – dieses Architektenhaus in Schlins bietet nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch Raum für modernes Arbeiten. Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt: Hier investieren Sie in Qualität, Zukunft und Lebenswert.

Betriebskosten: nach Verbrauch
Energieausweis (HWB-Wert) = 58 kWh/m²a (C)

| | |
|---|---|
| Objekt-Art: | Einfamilienhaus |
| Stellplätze: | Doppelgarage<br>mehrere Abstellplätze im Freien |
| Betriebskosten monatlich: | je nach Verbrauch |
| Wohnfläche: | 402 m² |
| Grundstücksfläche: | 714 m² |
| Kellerfläche: | 60 m² |
| Baujahr: | 1997 |
| Zustand: | Modernisiert |
| letzte Modernisierung: | 2020 |
| HWB-Wert: | 58.00 kWh/m²a |
| HWB-Klasse: | C |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Gas<br>Solar |
| Verfügbarkeit: | nach Vereinbarung |

## Kaufpreis: auf Anfrage

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Vertragskosten
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

Grundriss 1/3

Grundriss 2/3

Grundriss 3/3

Bildergalerie 1/11

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

Außenansicht

zweiter Garten wie Eingang (Wohnhaus)

Eingang (Wohnhaus)

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

Bildergalerie 2/11

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

Wohnhaus (größte Wohneinheit)

offene Küche (Wohnhaus)

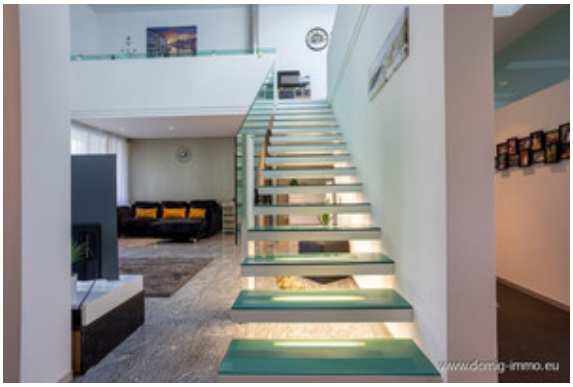
offene Küche (Wohnhaus)

offene Küche (Wohnhaus)

Bildergalerie 3/11

offene Küche (Wohnhaus)

Essbereich (Wohnhaus)



schwebender Treppenaufgang (Wohnhaus)

Galerie (Wohnhaus)

Galerie (Wohnhaus)

Galerie (Wohnhaus)

Bildergalerie 4/11

Schlafzimmer (Wohnhaus)

Schlafzimmer (Wohnhaus)

Schlafzimmer (Wohnhaus)

Schlafzimmer (Wohnhaus)

begehbare Garderobe (Wohnhaus)

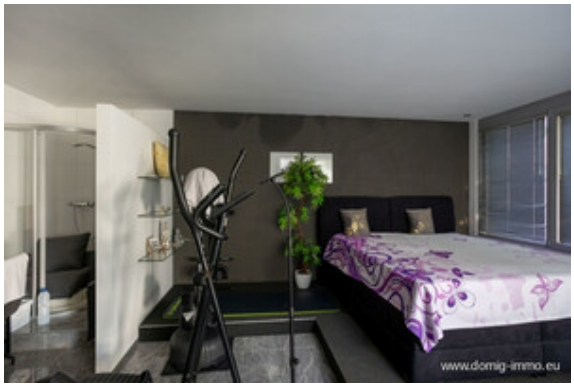
Badezimmer (Wohnhaus)

Bildergalerie 5/11

Badezimmer (Wohnhaus)

Badezimmer mit zwei Waschbecken (Wohnhaus)

Gästezimmer mit Dusche (Wohnhaus)



Gästezimmer mit Dusche (Wohnhaus)

Eingangsbereich (Wohnhaus)

Gäste WC (Wohnhaus)

Bildergalerie 6/11

privater Garten zum Wohnhaus

privater Garten zum Wohnhaus

privater Garten zum Wohnhaus

Außenansicht mit Spiegel- Sonnschutzfolie

zweiter Garten (Wohnhaus)

zweiter Garten Sitzplatz (Wohnhaus)

Bildergalerie 7/11

zweiter Garten (Wohnhaus)

zweiter Garten (Wohnhaus)

Doppelgarage (Wohnhaus)

Doppelgarage (Wohnhaus)

Stiegenhaus

Stiegenhaus

Bildergalerie 8/11

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

2 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

Bildergalerie 9/11

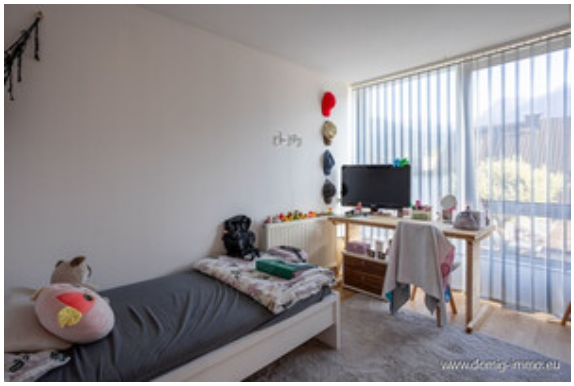
3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

3 Zimmer Wohnung (Obergeschos

3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)



3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

Bildergalerie 10/11

3 Zimmer Wohnung (Obergeschoss)

Souterrain Wohnung

Souterrain Wohnung

Souterrain Wohnung

Büro- Gewerbeeinheit

Büro- Gewerbeeinheit

Bildergalerie 11/11

Büro- Gewerbeeinheit

Büro- Gewerbeeinheit

Außenansicht Straßenseite

Rückansicht mit weiteren Parkplätzen

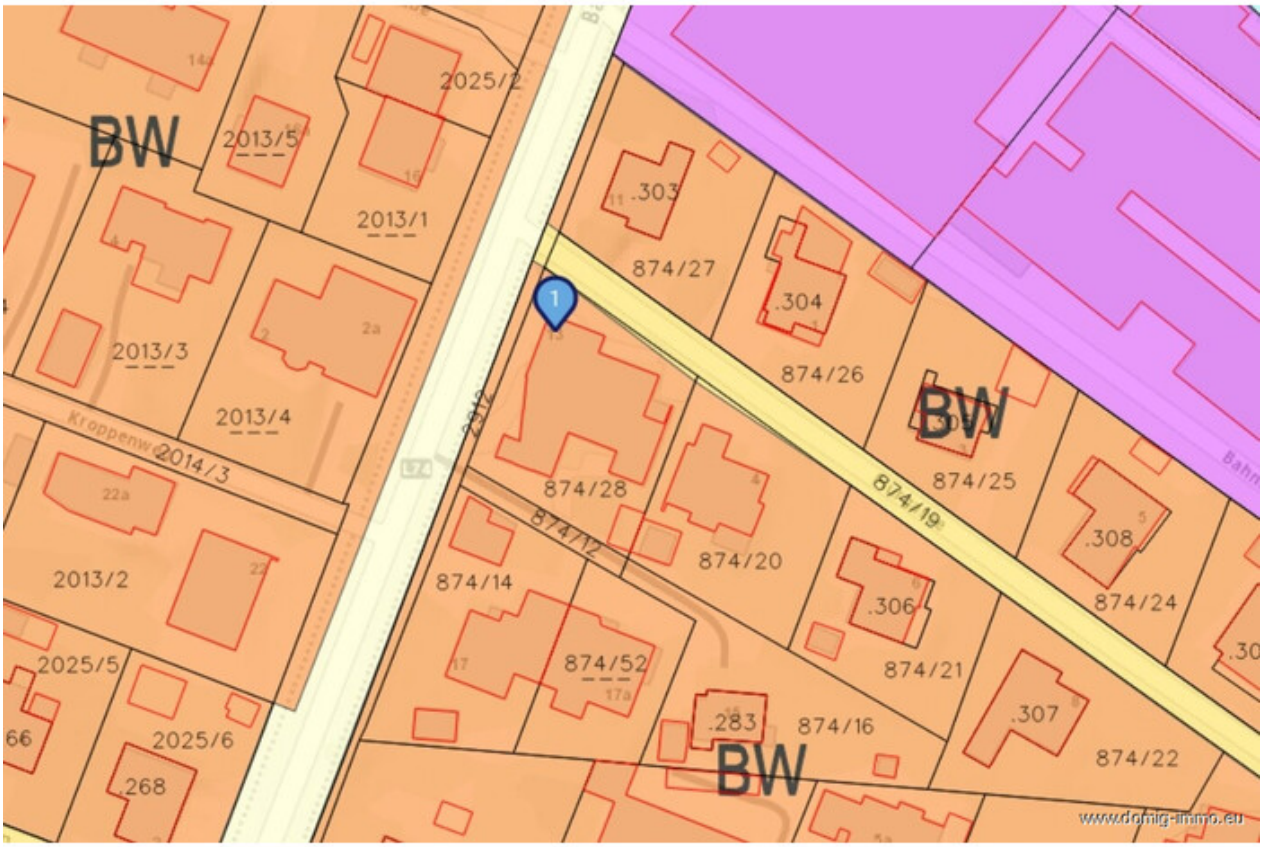
Außenansicht

Außenansicht

Lageplan 1/3

Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Friseursalon Knecht
Flurgasse
Flurgasse
Flurgasse
Mr. Engelbert Ott
Kroppenweg
indiviDU - BOWTECH
Animal Home Care Miller eU
Augarten
Augarten
Eichengasse
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


BW
2013/5
2025/2
2013/1
2013/3
2013/4
Kroppenweg
2014/3
2013/2
2025/5
2025/6
.268
.303
874/27
.304
874/26
BW
874/25
874/19
.308
874/24
874/28
874/12
874/20
874/14
.306
874/21
874/52
.283
874/16
.307
874/22
BW
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3

E-Werkstraße
Rauch Enrico Transporte
TIERKLINIK CEPICKA Mag Albert u Mag
Raiffeisenbank im Walgau
Tabak Trafik Konrad Wolfgang
Schulgasse
Walgaustraße
Hauptstraße
SPAR Markt Janitschek Katharina e. U.
Gerbergasse
Bahnhofstraße
Jagdbergstraße
Insolution Ltd
Gartenweg
Lardstraße
Dona Daniel Raumausstattung
Augarten
Eichengasse
ERDEN Werkhalle Lehm Ton Erde
Metzler Wheels Fahrradwerkstatt | E...
Führungs
Untere Au
FC Schlins
SCHLISER Ofen-Manufaktur
www.domig-immo.eu

Anfahrtsskizze

Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn


Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at

Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5
6858 Bildstein
Österreich
M: 004366475052951
andreas.k@domig-immo.eu


www.domig-immo.eu