



# INSIDE96

BÜRO FÜR URBANE  
LEBENSÄÄUME

# EXPOSÉ

OCULUS MILVI TOP 3





# DIE LAGE

## VIKTORSBERG

---



Die kleine Berggemeinde Viktorsberg liegt am Fuße des Hohen Freschen, zentral im wunderschönen Vorarlberger Rheintal. Auf einer Höhe von 881 Metern über dem Meeresspiegel bietet dieser besondere Ort einen atemberaubenden Blick auf das Rheintal, die Bergkulisse des Rätikons im Süden und die Schweizer Berge im Westen.

Viktorsberg ist ein Ort, der tief fasziniert. Diese Faszination rührt sicherlich von der beeindruckenden Berglandschaft her, aber auch vom einzigartigen Dorfgeist. Hier stehen Haustüren offen, Bewohner sitzen draußen und plaudern mit vorbeigehenden Passanten. In Viktorsberg leben 411 Menschen, und jeder kennt jeden.

Für die Bewohner von Viktorsberg liegen Kultur und Tradition nah beieinander und prägen wesentliche Bereiche wie Kulinarik, Musik und Lebensphilosophie. Gastfreundschaft und einem entschleunigten Lebensrhythmus. Wer Ruhe und Abenteuer sucht, wird in den Tälern und Berglandschaften von Viktorsberg fündig.

Bergluft einatmen, Energie tanken, Familienzeit verbringen, eine Auszeit nehmen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten nutzen, die Natur genießen, Freunde treffen, dem Charme erliegen, nach Hause kommen – all das bietet Viktorsberg.

Die Schönheit und Unbändigkeit der Natur zeigt sich hier in ihrer reinsten Form.



# DAS WOHNHAUS

OCULUS MILVI

---



# OCULUS MILVI

LEBEN IM AUGENBLICK

---

Mit ausgesuchten Materialien und hoher Qualität schaffen wir Wohnvertrauen und Werte für Generationen. Eine zeitlose Architektur in charismatischer Farb- und Formensprache wirkt authentisch, funktionell und natürlich. So entsteht ein bewusster Umgang mit den Ressourcen dieser Erde, und es werden Gebäude mit hoher Lebensdauer geschaffen.

In dieser Wohnanlage wurde mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Augenmerk auf die Bedürfnisse der Bewohner und auf viele Besonderheiten geachtet: Barrierefreiheit, Personenaufzug, breite Parkplätze, Werkstatt, umfangreiche Stauraummöglichkeiten in den Kellerabteilen – eine besondere Kleinwohnanlage für besondere Menschen.

Die Wohnung besticht durch ihren lichtdurchfluteten Grundriss und die Verwendung hochwertiger Materialien. Dabei wurde auf Designelemente geachtet, sodass viel Spielraum für die individuelle Einrichtung und persönliche Note bleibt. Alle Fenster sind mit einem elektrischen Raffstore-Sonnenschutz ausgestattet.





# GRUNDRISS

TOP 3

# AUFTEILUNG & AUSSTATTUNG



## AUFTEILUNG:

- Masterschlafzimmer: Großzügig geschnittenes Schlafzimmer, das Ihnen Ruhe und Erholung garantiert
- Kinderzimmer: Helles und freundliches Zimmer, ideal für Kinder oder als Arbeitszimmer nutzbar
- Koch-Essbereich: Offener und stilvoller Bereich, der mit einer maßgefertigten Tischlerküche ausgestattet ist. Perfekt für gemeinsame Abende und kulinarische Erlebnisse
- Wohnbereich: Inklusiv einer Leinwand und einem Beamer für Ihr privates Kinoerlebnis
- Bad: Die exklusive Badzimmerausstattung mit maßangefertigten Einbauten und Verglasung verwandelt das Bad in eine Ruheoase
- Gäste-WC: Praktisch gelegen und modern gestaltet
- Terrasse: Mit einer überdachten Sitzgelegenheit (integrierte Markise), ideal für entspannte Stunden im Freien
- Garten: Genießen Sie den Vorteil einer privaten Gartenfläche, mit einer Größe von ca. 68 m<sup>2</sup>, angrenzend an Ihre Terrasse
- Kellerabteil: Gleich angrenzend an Ihre Wohnung, im selben Geschöß, gelegen
- Werkstatt: Eine gemeinschaftliche Werkstatt bietet Raum für DIY Projekte und Reparaturen verschiedener Arten

## AUSSTATTUNG:

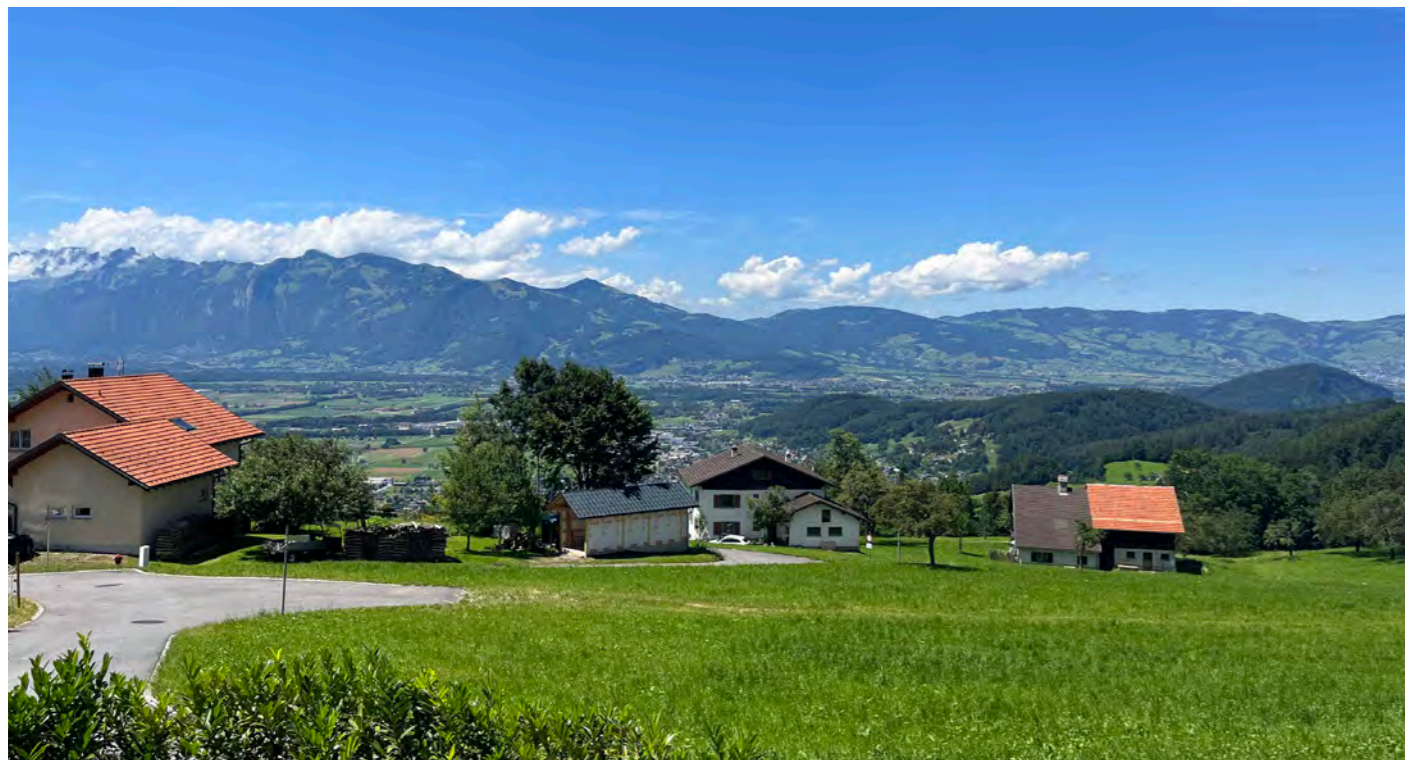
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne, Dusche
- Boden: Fliesen, Parkett
- mit Lift
- Gäste-WC
- Rollläden sowie Fliegenschutzgitter
- Barrierefrei | Rollstuhlgerecht
- Glasfaser
- Kabel/Satelliten-TV
- 6 Besucherparkplätze



# DAS OBJEKT

TOP 3

---







Diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort mit einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird sowie einem einzigartigen Ausblick übers Vorarlberg Rheintal.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern.

# FAKTEN

VIKTORSBERG, LEUGANG 6

<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>
<b>Bautyp</b>	<b>Neubau (bis 5 Jahre)</b>
<b>Objektart</b>	<b>Wohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3 Zimmer</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 91,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>45,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>68,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerabteil</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Abstellraum</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Stockwerk</b>	<b>1. OG</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>Tiefgaragenstellplatz</b>
<b>Fahrradraum</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Erdwärme</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Provision</b>	<b>3% zzgl. 20% Ust.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>625.000 €</b>
<b>Betriebskosten netto:</b>	<b>430,00 €</b>
<b>Wohnbauförderung</b>	<b>bis zu 97.530 €</b>

INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Interpark Focus 3, 6832 Röthis

[valentin.welte@inside96.at](mailto:valentin.welte@inside96.at)

+43 664 9152096

