

**Ein Haus, zwei Wohnbereiche – unzählige Möglichkeiten:
perfekt für Familie, Gäste, Mieter oder als Bürofläche**



Schlafzimmer 1 DG

Objektnummer: 5781/3100071

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgaustraße 17
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6832 Röthis
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	163,20 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

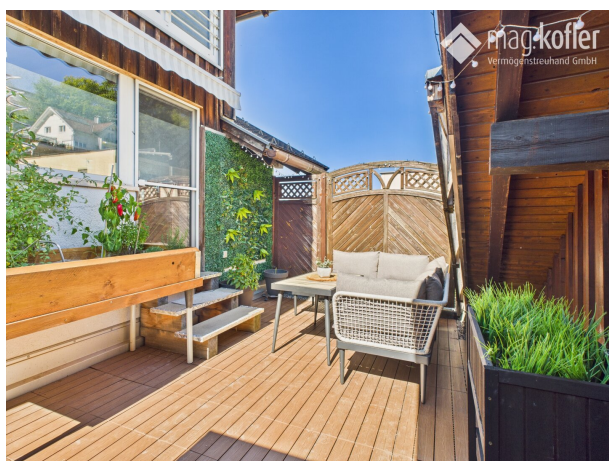
Ihr Ansprechpartner

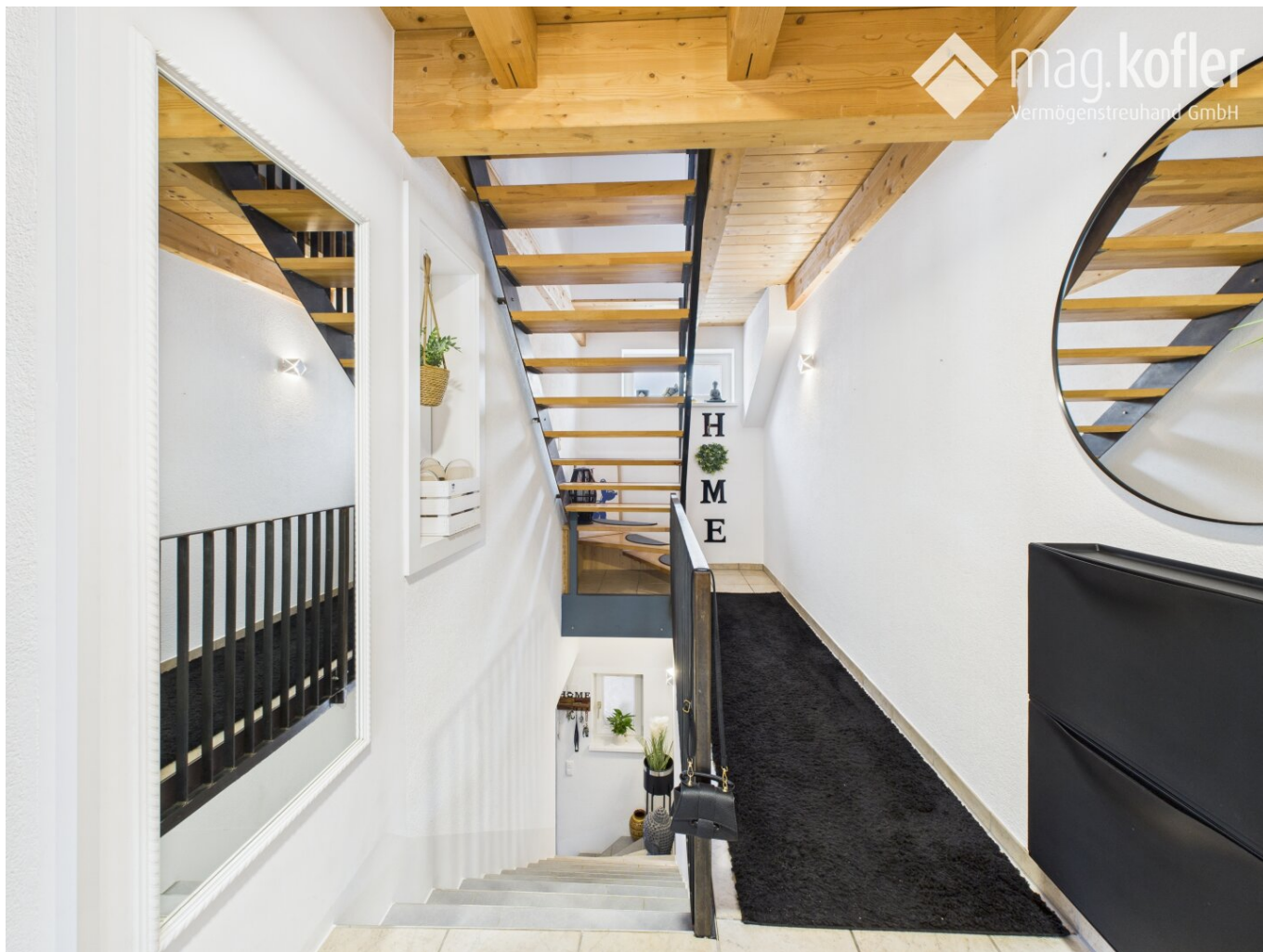


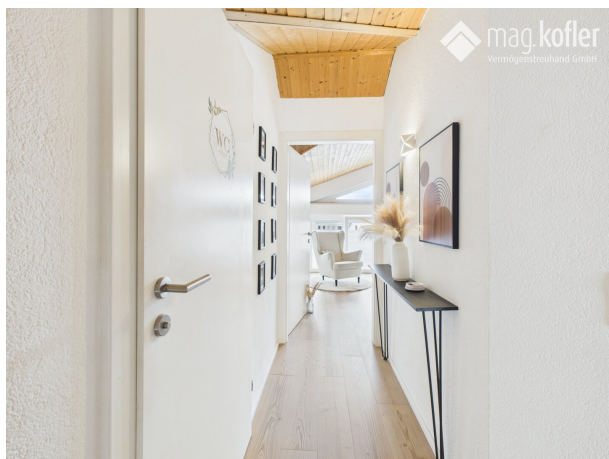
Kerstin Jautz

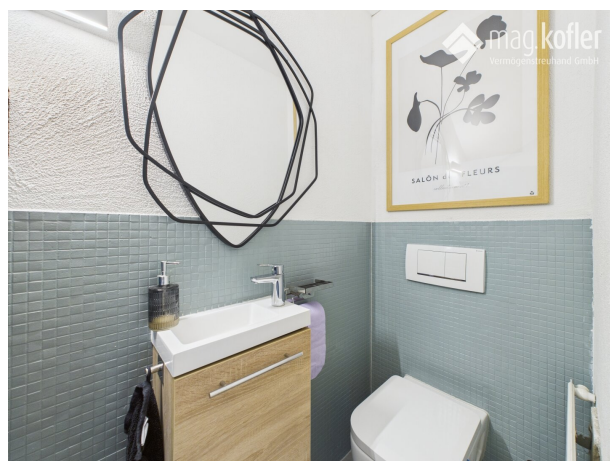
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

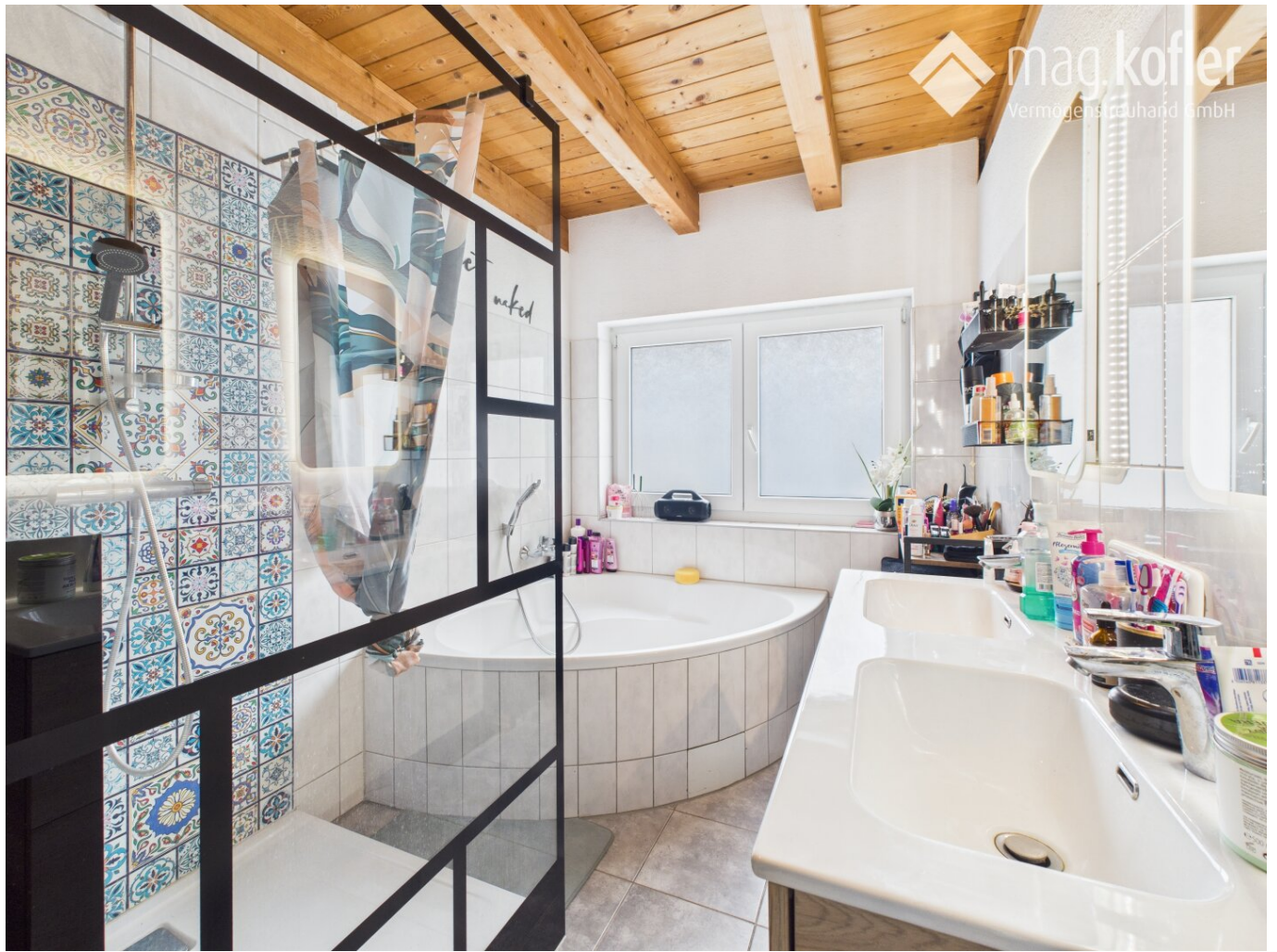




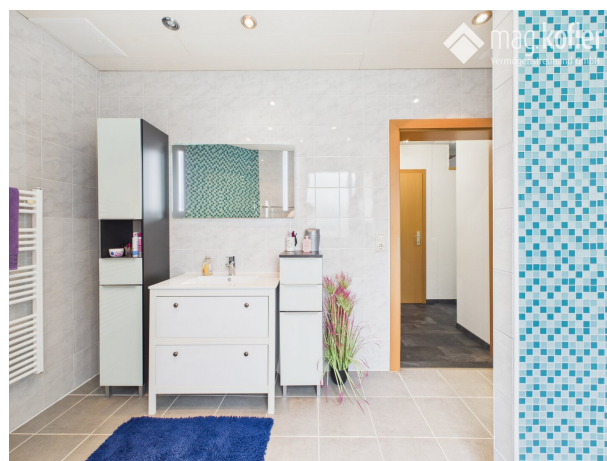




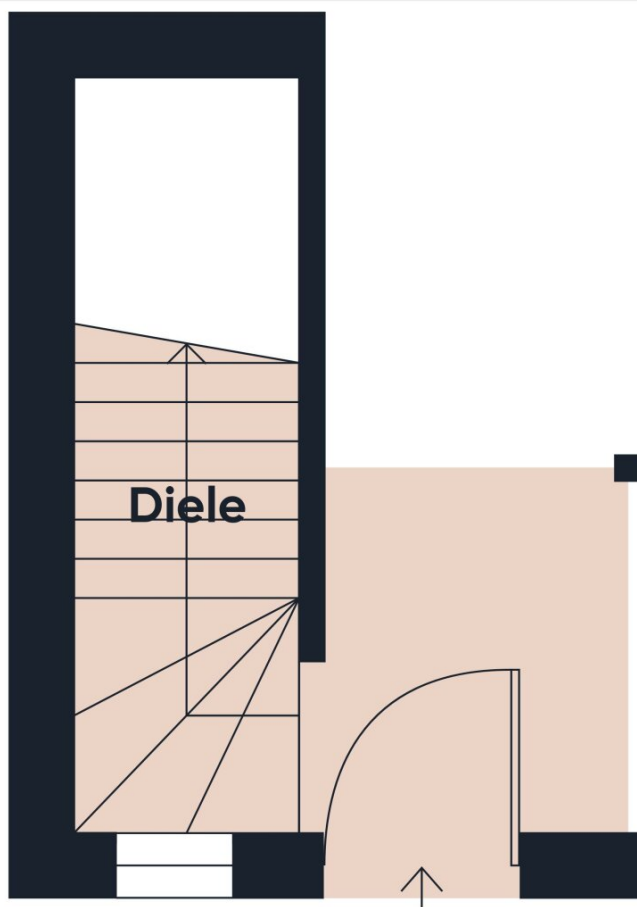








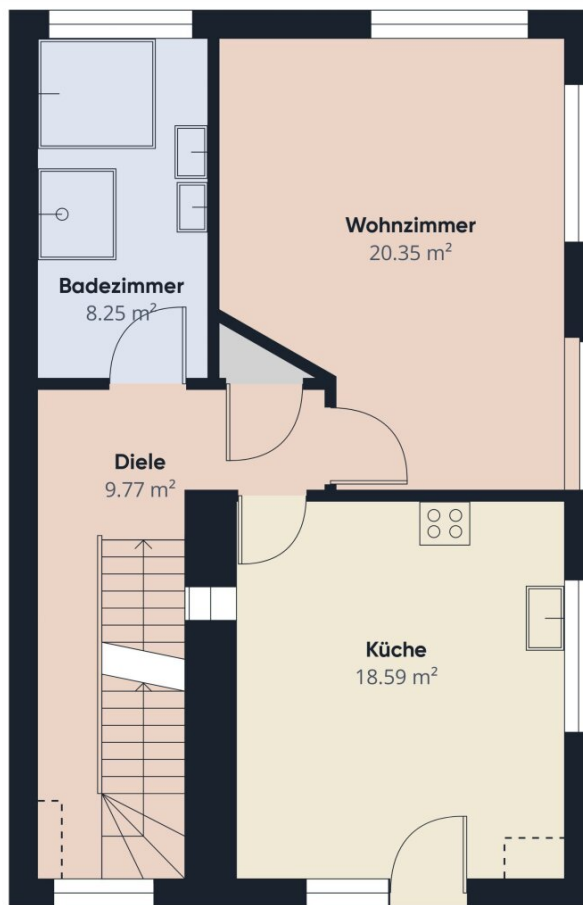




Etage 0 Gebäude 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1 Gebäude 1

Wohnfläche⁽¹⁾
57.36 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:

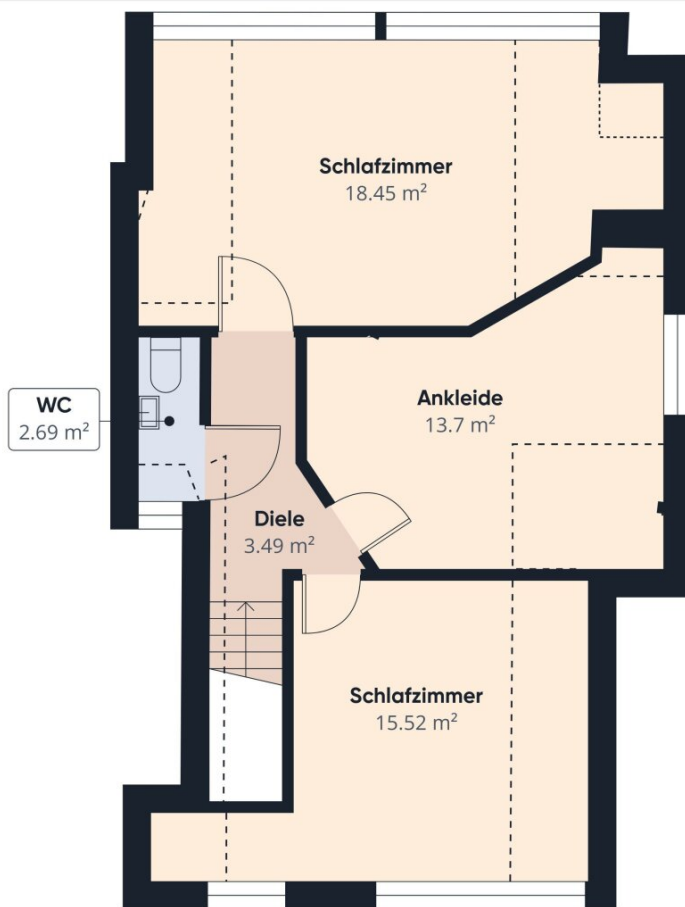
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 2 Gebäude 1

Wohnfläche⁽¹⁾
53.85 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Wohnfläche⁽¹⁾
53.85 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus in Röthis – zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen

In der Walgaustraße in Röthis steht dieses vielseitige Zweifamilienhaus, das mit klarer Raumstruktur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Gebäude umfasst insgesamt rund **167 m² Wohnfläche**, aufgeteilt in zwei Einheiten mit **jeweils eigenem Eingang**:

- **ca. 109,74 m² im 1. und 2. Obergeschoss** – eine großzügige Wohnung mit klassischer Aufteilung, die viel Platz für Familie oder Paare bietet.

Besonders charmant sind die sichtbaren Holzbalken im Dachgeschoss, die dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleihen.

- **ca. 53,46 m² im Erdgeschoss** – eine separate, kompakte Wohnung, ideal für Angehörige, als Einliegerwohnung oder zur Vermietung. **Selbst eine Nutzung als Geschäftsraum ist in dieser Einheit möglich.**

Für Komfort im Alltag sorgen **zwei Einzelgaragen** sowie zusätzliche **Außenstellplätze**.

Die zentrale Lage in Röthis bietet kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Rheintalautobahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Investment – dieses Haus eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksgröße: ca. 319 m²

Bauwidmung: Baufläche Mischgebiet

TECHNISCHE DATEN

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit folgenden Eckdaten:

1960

Baujahr der Immobilie

Heizungsart

Gastherme

Anlage/Gesamteinheiten

2 Wohneinheiten

2 Garagenplätze

Autoabstellplätze

4 Stellplätze

1 Carport

DAS GEBÄUDE BESTEHT AUS

Wohnfläche Gesamt

ca. 163,2 m²

Wohnung 1

ca. 53,46 m²

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Wohnraum

ca. 8,88 m²

Essküche

ca. 17,74 m²

Gang

ca. 7,43 m²

WC

ca. 1,27 m²

Bad

ca. 7,84 m²

Schlafzimmer

ca. 10,30 m²

Wohnung 2 **ca. 109,74 m²**

5-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss

EG
Gang **ca. 3,57 m²**

OG
Essküche **ca. 18,59 m²**
Bad / WC **ca. 8,25 m²**
Wohnzimmer **ca. 20,35 m²**
Gang **ca. 9,77 m²**
Terrasse **ca. 16,80 m²**

DG
Gang **ca. 3,49 m²**
WC **ca. 2,69 m²**
Elternschlafzimmer **ca. 16,60 m²**
Kinderzimmer **ca. 12,53 m²**
Kinderzimmer **ca. 13,90 m²**

EG
Zugang und Unterstellplatz **ca. 17,37 m²**
Abstellraum **ca. 9,49 m²**

Garage 1 **ca. 17,78 m²**
Garage 2 **ca. 17,00 m²**

MODERNISIERUNGEN

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und technisch wie optisch aufgewertet.

Allgemeine Maßnahmen

- **2025:** Garagen innen und außen neu gestrichen, Holzbalken am Carport aufgearbeitet
- **2024:** Fassadenreinigung und Versiegelung durch die Firma *Algenmax*

- vor ca. 20 Jahren: Erneuerung aller Fenster, Terrassentüren, Heizung und Elektrik

Wohnung 1

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- **2011:** Komplette Grundsanierung inkl. Badezimmer
- Neue hochwertige Haustüre
- Einbauküche vorhanden aus Vollholz mit Granitarbeitsplatte aus dem Jahr 2020

Wohnung 2

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss

- **2025:** Terrassenboden erneuert (OG/RG)
- **2018:** Komplette Grundsanierung inkl. Badezimmer
- Neue hochwertige Einbauküche
- Moderne Vinyl-Klickböden in allen Wohnräumen
- Sanierung der Toilette im Dachgeschoss

BESTANDSVERTRAG & MIETEINNAHMEN

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist derzeit noch vermietet. Die Maisonettewohnung ist sofort bezugsbereit.

Wohnung 1

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- Mietvertrag seit: 01.01.2022
- Aktuelle Laufzeit: **01.01.2025 – 31.09.2026**
- Nettomiete p. m.: 603,- € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 125,- €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 7.236,- € netto ohne BK
- Kautions: 1.725, €

Gesamtobjekt

- **Jahresnettomiete gesamt:** 7.236,- € netto ohne BK

MONATLICHE AUSGABEN

- Wasser- / Kanalabgabe: 42,14 €
- Strom Wohnung 1: 33,00 €
- Strom Wohnung 2: 70,00 €

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer

- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN:

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

SONSTIGE INFORMATION

- sofort verfügbar

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <525m

Krankenhaus <3.850m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.625m

Universität <7.900m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <2.800m

Sonstige

Bank <625m

Geldautomat <625m

Post <1.175m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <1.300m

Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap