

**Wohnen mit Charme: 2,5-Zimmerwohnung in Klaus zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/15220005**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgastraße 7a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6833 Klaus
Baujahr:	1946
Wohnfläche:	56,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,91 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	990,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

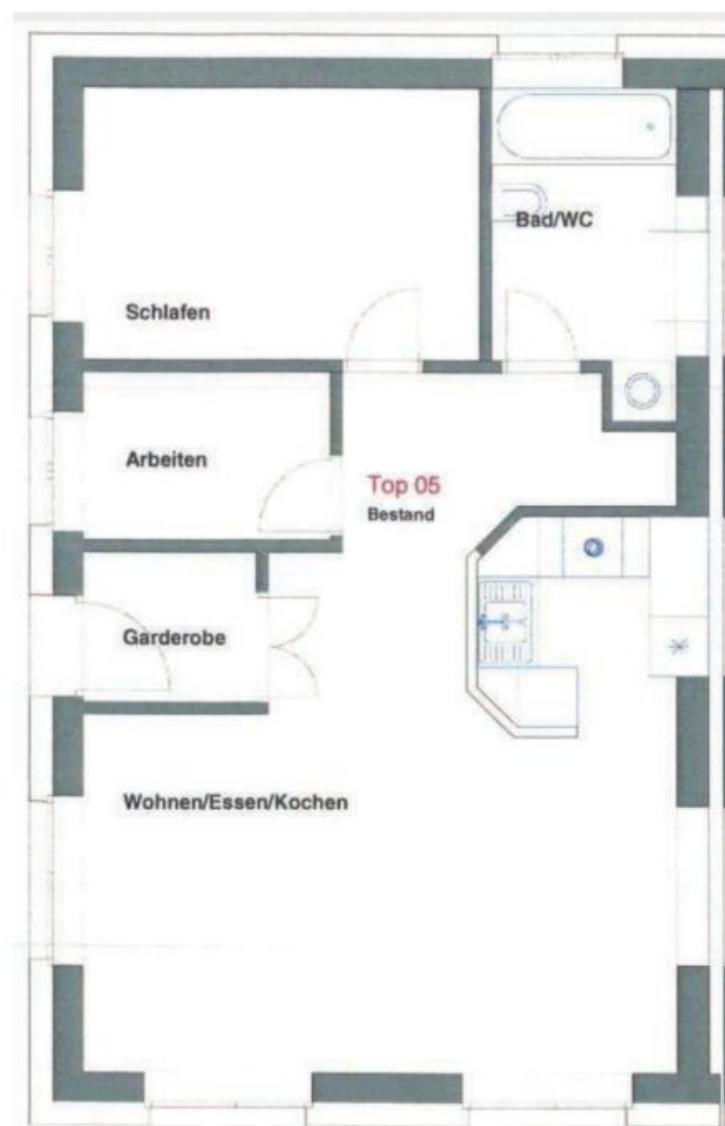


**David Primigg**





Plan, Grundriss Top W5, Walgastraße 7a, Klaus



# Objektbeschreibung

## Heimelige 2,5-Zimmerwohnung in Klaus

In der Walgaustraße 7a erwartet Sie eine besonders gemütliche und liebevoll gestaltete 2,5-Zimmerwohnung, die Singles und Paaren ein warmes, einladendes Wohngefühl bietet. Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Wohnung durch den schönen Holzboden viel Behaglichkeit ausstrahlt. Ein zusätzliches kleines Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, kreativer Bereich oder Rückzugsort. Ein dazugehöriges Kellerabteil sowie ein eigener Garagenplatz unterstreichen den praktischen Komfort dieses charmanten Zuhause.

Ein idealer Rückzugsort für alle, die heimeliges Wohnen mit guter Erreichbarkeit in Klaus verbinden möchten.

### Lage:

- **Angenehme Wohnlage:** Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Klaus – ideal für alle, die Wohnqualität schätzen.
- **Nahversorgung in kurzer Distanz:** Supermarkt, Bäckerei, Bank, Apotheke und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Die Walgaustraße bietet eine rasche Anbindung Richtung Feldkirch und Rankweil; auch die Rheintal-Autobahn A14 ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite:** Busverbindungen Richtung Feldkirch, Rankweil und Götzis sorgen für gute Mobilität – ideal für Pendler.
- **Natur & Erholung vor der Haustüre:** Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur.
- **Attraktive Lage für Paare & Singles:** Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu wichtigen Alltagszielen machen diese Lage besonders lebenswert.

### Raumaufteilung:

- Diele

- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Fenster
- Kellerabteil
- Garagenplatz

#### **Gesamtmiatzins:**

EUR 762,00 Mietzins Wohnung

EUR 127,94 Betriebskosten Wohnung

EUR 30,46 Heizkosten Wohnung

EUR 60,00 Mietzins Garagenplatz

EUR 9,60 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 990,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 3.000,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

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>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <800m  
Apotheke <1.350m  
Krankenhaus <5.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <375m  
Höhere Schule <2.800m  
Universität <9.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <4.575m

### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <700m  
Polizei <2.625m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <1.900m  
Autobahnanschluss <2.125m  
Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap