

Traumhaus in Klaus mit großem Garten & Einliegerwohnung



Außenansicht/Garten

Objektnummer: 1700/100

Eine Immobilie von Ammann Wohnbau GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgaustraße 30
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6833 Klaus
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	174,82 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	63,58 m²
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theresa Grass, MSc

Ammann Wohnbau GmbH
Gewerbestraße 1
6710 Nenzing





AMMANN
IM
MO



AMMANN
IM
MO



AMMANN
IM
MO





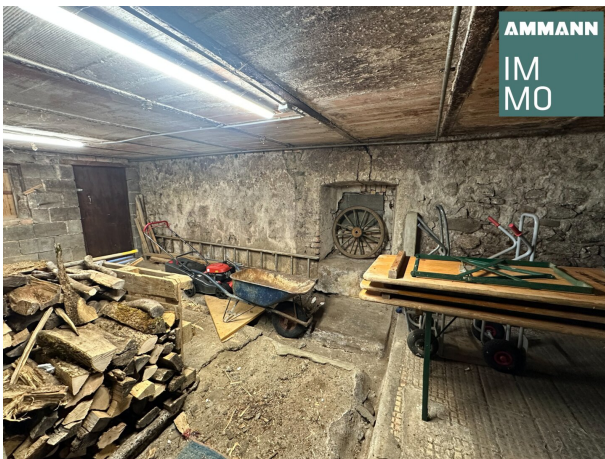
AMMANN

IM
MO



AMMANN

IM
MO



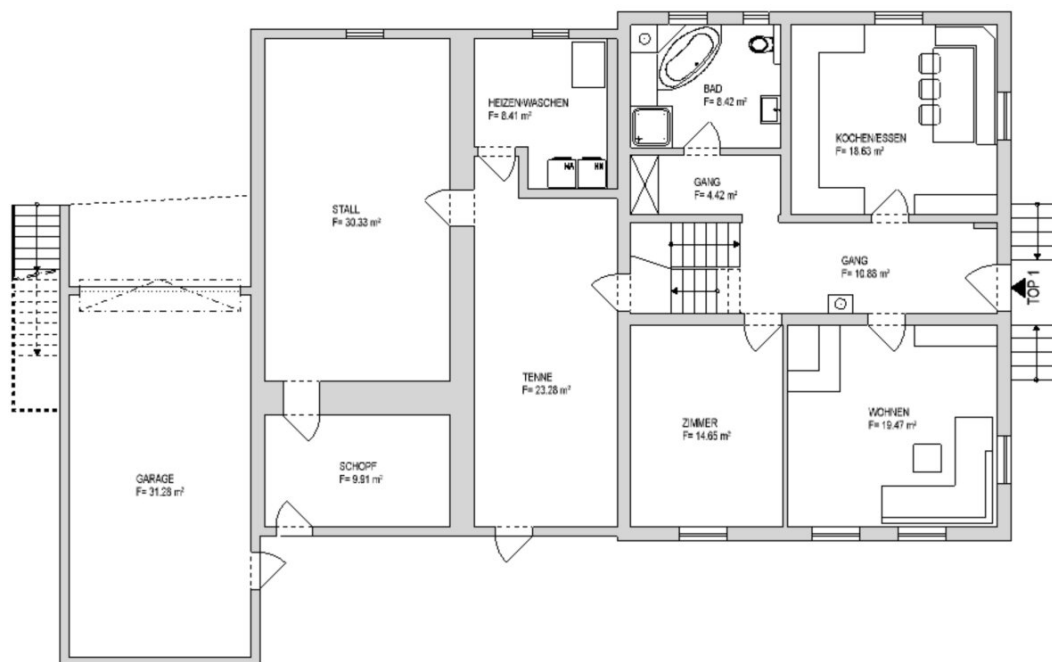
AMMANN

IM
MO

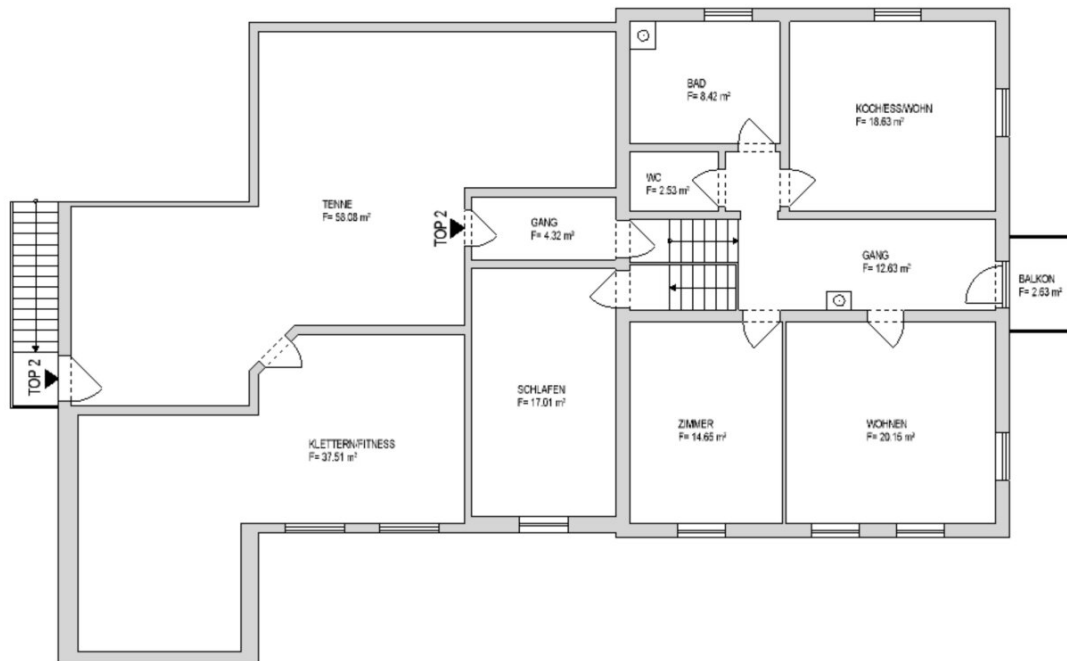




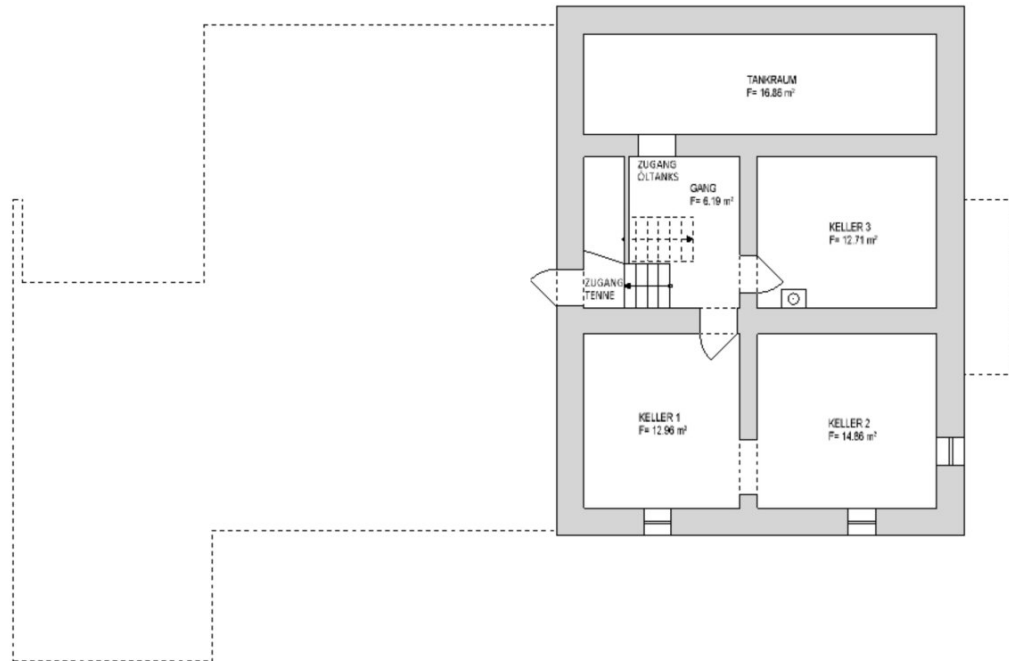
ERDGESCHOSS



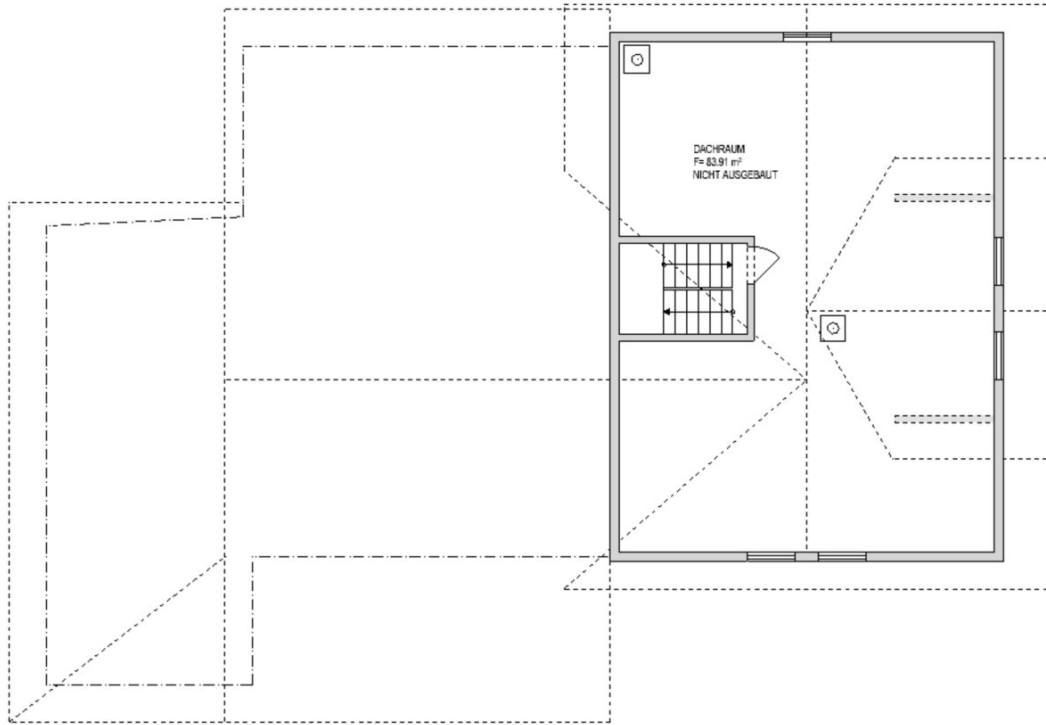
OBERGESCHOSS



KELLERGECHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

VIEL PLATZ - RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

Gang: ca. 15,28 m²

Bad/WC: ca. 8,42 m²

Essen/Kochen: ca. 18,63 m²

Wohnen: ca. 19,47 m²

Zimmer: ca. 14,65 m²

über Halbstock erreichbar:

Schlafen: ca. 17,01 m²

Wohnnutzfläche: ca. 93,48 m²

Obergeschoss (Einliegerwohnung):

über Tenne erreichbar:

Gang: ca. 16,95 m²

Kochen/Essen: ca. 18,63 m²

Wohnen: ca. 20,16 m²

Zimmer: ca. 14,65 m²

Badezimmer: ca. 8,42 m²

WC: ca. 2,53 m²

Balkon: ca. 2,63 m²

Wohnnutzfläche: ca. 81,34 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 174,82 m²

NOCH MEHR PLATZ - ZUBEHÖR

Dachgeschoss:

Dachraum (nicht ausgebaut): ca. 83,91 m²

Kellergeschoss:

Gang: ca. 6,19 m²

Tankraum: ca. 16,86 m²

Keller 1 (Weinkeller): ca. 12,96 m²

Keller 2 (Weinkeller): ca. 143,86 m²

Keller 3: ca. 12,71 m²

Erdgeschoss:

Tenne: ca. 23,28 m²

Heizen/Waschen: ca. 8,41 m²

Stall/Keller: ca. 30,33 m²

Schopf: ca. 9,91 m²

Obergeschoss (Tenne):

Tenne: ca. 58,08 m²

Klettern/Fitness: ca. 37,51 m²

Autoabstellmöglichkeiten:

Garage: ca. 31,28 m²

Carport

Außenabstellplätze: 4

GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN

- aktuell besteht ein Bestandsverhältnis in der Einliegerwohnung
- Immobilie nach Absprache verfügbar
- weitere Dokumente werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft in der Walgaustraße in Klaus überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage im Herzen des Vorarlberger Rheintals.

Die Gemeinde Klaus bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zu Feldkirch und zur Autobahnanbindung sorgt zudem für eine optimale Verkehrsanbindung.

Umgeben von einer schönen Bergkulisse und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist diese Lage besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

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

Seit 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.

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.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <275m

Apotheke <850m

Krankenhaus <5.175m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <300m

Höhere Schule <3.300m

Universität <8.950m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.050m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <200m

Polizei <2.125m

Verkehr

Bus <200m

Bahnhof <1.725m

Autobahnanschluss <2.050m

Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap