

## Altach | Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Magnus Hagspiel  
Adresse  
(Straße, Hof 400  
Hausnummer, 6866 Andelsbuch  
PLZ):  
Telefon: +43 676 5055764  
Mobile: +43 676 5055764  
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

### Altach | Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage

#### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Zippersfeld in Altach, einer beliebten Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Arzt und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. Die Nähe zum Bahnhof Altach, zur Rheintalautobahn und zu den Nachbargemeinden Götzis und Hohenems sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Grün und Spazierwege entlang des Alten Rheins, ideal für Familien und Naturliebhaber.

#### Immobilie

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1968 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es überzeugt durch eine solide Bauweise, helle Räume und eine klassische Aufteilung auf drei Ebenen. Das Haus ist voll unterkellert, wobei die unterste Etage nur teilweise im Erdreich liegt und dadurch über Tageslicht und einen Ausgang in den Garten verfügt.

Die Wohnfläche beträgt rund 88 m<sup>2</sup>. Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung. Teilweise sind Parkett- und Mosaikparkettböden vorhanden, in anderen Bereichen PVC und Laminat.

Vor dem Haus befinden sich zwei PKW-Stellplätze sowie eine Garage. Der Garten ist großzügig angelegt und bietet mit ein wenig Pflege wieder viel Gestaltungsspielraum und Ertrag.

## Raumaufteilung

Vom Eingang führt ein kurzer Stiegenlauf in das zentrale Wohngeschoss.

Hier befinden sich der Wohnbereich, die Küche mit Essplatz, ein Zimmer, ein WC sowie die Garderobe.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang auf den südwestseitigen Balkon, sowie das Badezimmer mit Fenster.

Das Kellergeschoss bietet mehrere Nutzräume, darunter eine Waschküche, Lagerräume und einen praktischen Gartenausgang.

## Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

**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://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Altach		
<b>Anzeigen ID</b>	290546	<b>Grundstücksgröße</b>	616 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	88 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Zimmer</b>	5	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Terrasse</b>	8,76 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	430,00 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	238 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.73 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_605	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	E
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (3)</b>	

---

Kaufpreis

€ 643.000