

## Schönes gepflegtes Haus mit Einliegerwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Gut & Fitsch Immobilien GmbH
Kontakt:	Oliver Gut
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Rungelinerstrasse 22 6700 Bludenz
Telefon:	0043555234511
Mobile:	00436641001472
E-Mail:	office@immo-gutundfitsch.at

### Sattein - Schönes Haus mit Einliegerwohnung zu vermieten

(Alters- und Rollstuhlgerechtes Generationenhaus)

#### Der Walgau

Der Walgau ist eine vielfältige Region Vorarlbergs gelegen zwischen Bludenz und Feldkirch. Mit seinen ca. 51.000 Einwohnern ist der Walgau nach dem Rheintal zwar das bevölkerungsreichste Tal Vorarlbergs, ist aber dennoch eine Region mit kleineren urbanen Räumen, wobei der Dorfcharakter überwiegt und somit eine besonders hohe Lebens- und Wohnqualität gerade für Familien gewährleistet. Durch seine Natur- und Landschaftsvielfalt bietet der Walgau zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und garantiert einen hohen Erholungswert.

#### Wohnen und leben in Sattein

Der Ort Sattein ist eine Gemeinde des Walsaus auf 496 Metern Höhe am Fuß des Walserkamms im Bezirk Feldkirch und ist mit seinen 2.500 Einwohnern ein Wohn – und Erholungsort. Der Dorfbäcker, ein guter Metzger, Banken, Ärzte sowie ein Lebensmittelgeschäft ist alles in Sattein ganz nah. Neben der Volksschule bietet die neue Sportmittelschule neue Möglichkeiten für seine Schülerinnen und Schüler. Der Ort selbst liegt in herrlicher Lage auf der Sonnenseite des Walsaus. Wer Natur, Freizeitmöglichkeit bei gleichzeitiger urbaner Nähe liebt, ist in Sattein besonders gut aufgehoben.

## **Arbeiten in der Region**

Die Region Walgau ist ein innovativer Arbeitgeber. Eine Vielzahl von renommierten Unternehmen bietet interessante Arbeitsmöglichkeiten. Durch die unmittelbare Nähe zur zweitgrößten Stadt des Landes Vorarlberg, der „Montfortstadt“ Feldkirch, sind private und öffentliche Unternehmen rasch und gut erreichbar.

## **Verkehrsinfrastruktur**

Verkehrstechnisch (Autobahn A 14, Landstraße L 190, Busschnelllinien) ist die Region Feldkirch/Walgau/Bludenz/Montafon besonders gut erschlossen und ermöglicht eine rasche Anbindung in die Ballungsräume Feldkirch, Bludenz bis in das Montafon, einer der beliebtesten und größten Schi – und Freizeitdestinationen Vorarlbergs.

## **Ein Haus zum Mieten und Verlieben**

Zentrumsnah in einer wenig befahrenen Straße liegt das schöne und gepflegte Mietobjekt in leichter Hanglage, umgeben von Einfamilienhäusern in **bester Lage**. Der unverbaute Panoramaausblick in den vorderen Walgau (Blickrichtung Süden) bietet ihnen Sonnenschein von Morgen bis Abends, und lässt zu erholsamen Stunden auf dem großzügigen Balkon ein. Ihre Kinder können sich im wunderbaren und großzügigen Garten austoben. Wer möchte nicht gerne in dieser Immobilie wohnen?

### **Der Grundriss ist durchdacht und geräumig**

#### **Die Einliegerwohnung kann getrennt untervermietet werden!**

Das gut geschnittene Wohnhaus wird unmöbliert übergeben und hat eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> bzw. ca. 39m<sup>2</sup> Lager- und Kellerräume. Das gepflegte Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon ein auffallend helles und großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon mit atemberaubenden Panoramablick. Die Küche ist gut organisiert und mit Miele Geräten ausgestattet. Die nebenliegende Speisekammer bietet ausreichen Platz. Die Schlafzimmer sind hell und gut geschnitten.

Das Badezimmer ist Rollstuhl- und Behindertengerecht ausgestattet und über den großzügigen Gang erreichbar.

Im Keller befinden sich eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner.

Als zusätzliche Wohneinheit neben der Hauptwohnung befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung mit einem separaten Zugang. Diese kann in Absprache mit dem Vermieter untervermietet werden.

Für die Gartenpflege befinden sich Rasenmäher und Gartengeräte in einem separaten Schopf.

**Art:** Wohnhaus zur Miete mit separater Einliegerwohnung

**Ort:** Satteins, beste Lage

**Wohnfläche:** ca. 155m<sup>2</sup>

1. OG ca. 104m<sup>2</sup>
2. UG ca. 51m<sup>2</sup> (Einliegerwohnung)

**Keller und Lagerräume:** ca.39 m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca. 30 m<sup>2</sup> (OG)

**Terrasse:** ca. 40m<sup>2</sup> (UG)

**Parkplatz:** für 4 PKW

**Garage:** ca. 18m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** ab 01.05.2026 oder nach Vereinbarung

**Baujahr:** 1979

**Heizung:** Gas

**Heizwärmebedarf:** Energieausweis vorhanden

**Internet/TV:** Telekom, SAT-Anlage

**Haustiere:** nach Vereinbarung mit dem Vermieter

**Mietpreis:** € 1850,00

**Betriebs- und Heizkosten:** ca. € 350,00 p. M.

**Kaution:** € 6500,00

**Sonstige Auslagen:**

1. Vertragserrichtungskosten

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der Immobilie zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fisch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Satteins, Wingat

**Anzeigen ID** 294772

**Wohnfläche** 155 m<sup>2</sup>

**Bautyp** Gebraucht

**Baujahr** 1979

**Objektart** Haus

**Objekttyp** Allgemein

**Balkon** 30,00 m<sup>2</sup>

**Terrasse** 40,00 m<sup>2</sup>

**Garten** Vorhanden

**Keller** Vorhanden

**Dachboden** Vorhanden

**Abstellraum** Vorhanden

**Heizung** Gas

**Verfügbar ab** 1.5.2026

---

Gesamtbelastung € 2.150

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 350

Kaution € 6.500

Einmalkosten € 120