

**Benzauberndes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und schönem Garten in zentraler Lage von Altach!****Kontaktinformationen**

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH
Adresse
(Straße, Bahnstraße 20A
Hausnummer, 6844 Altach
PLZ):
Telefon: 0660 / 6899366
Mobile: 0660 / 6899366
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in zentraler, schöner Lage in der Rheintalgemeinde Altach. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und direkt an das öffentliche Wege- und Straßennetz angeschlossen.

In wenigen Minuten erreichen sie sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmarkte, Banken, Kindergarten, Schulen, Bahnhof, Bushaltestelle,...)

Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 747 m² Grundstücksfläche (Widmung Baufläche-Kerngebiet). Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Straßennetz.

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 108 m², eine 60 m² große Loftwohnung und einen Keller mit ca. 54 m², einen Doppelcarport, genügend Parkplatzflächen und einen Fahrrad- & Geräteraum. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen Balkon, eine teilweise überdachte Terrasse, einen Schopf und eine große Gartenfläche.

Errichtet wurde das Haus in massiver Bauweise. Beim Dach handelt es sich um ein Satteldach, welches mit Ziegeln eingedeckt wurde. Das Dach der Loftwohnung (ehemaliges Sticklokal) wurde mit Welleternitplatten eingedeckt.

Hier ein kurzer Auszug der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen:

1988 Wohnung: Umbau Sticklokal zu Loftwohnung

1993 Haus: Neue Küche, neues Bad, neue Fenster

2002 Haus/Wohnung: Fassade neu gemalt

2008 Wohnung: Bad, Küche und Fenster erneuert

2010 Haus/Wohnung: Neues Carport, elektrisches Tor, Vorplatz neu gepflaster, Sitzplätze neu gestaltet, Ölheizung inkl. Tank entfernt und Anschluss an die Fernwärme der Gemeinde / Energielieferpreis bis 2029 zu Sonderkonditionen

2010 Haus: Neuer Warmwasserboiler umschaltbar Strom/Fernwärme

2010 Haus: Elektro-Schaltkasten erneuert

2016 Wohnung: Sitzplatz/Schopf erneuert

2025 Wohnung: Tapeten entfernt, neu gemalt

usw.....

Einteilung:

Haus:

Keller: Waschküche, Speis, Heizraum, 2 x Lagerkeller, Werkstatt

EG: Gang, WC, Büro, Wohnküche (Einbauküche inkl.), Wohnzimmer, Stube

OG: Flur, Badezimmer, 3 Schlafzimmer

Dachboden

Loftwohnung:

Flur, Kinderzimmer, Elternzimmer, Essen-, Wohnzimmer inkl. Küche, Badezimmer

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme (Biomasse) und die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt auch über die Fernwärmehaizung (Biomasse) bzw. über Strom.

Bei den Fenstern wurden Holz-Alufenster eingebaut. Das Haus verfügt über Holztüren mit Holzrahmen.

Im Haus befinden sich unterschiedliche Bodenbeläge: Parkett-, Fliesen-, und Laminatböden

Energieausweis:

HWB: 158 kWh/m² a, Klasse: E

fGEE: 1,76, Klasse D

Bezug:

Verhandelbar! Spätestens Ende 2026!

Betriebskosten:

ca. € 344,–/ Monat

Kaufpreis:

Auf Anfrage!

Nebengebühren:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Altach, Berkmannweg 17		
Anzeigen ID	295435	Grundstücksgröße	747 m ²
Wohnfläche	168 m ²	Bauweise	Massiv
Bautyp	Gebraucht	Objekttyp	Allgemein
Objektart	Haus	Terrasse	Vorhanden
Balkon	Vorhanden	Keller	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Abstellraum	Vorhanden
Dachboden	Vorhanden	Heizung	Fernwärme
Fahrradraum	Vorhanden	Heizwärmebedarf (HWB)	158 kWh/m ² a
Verfügbar ab	verhandelbar	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,76 kWh/m ² a
Klasse	E		
Heizwärmebedarf (Klasse HWB)			

Klasse

Gesamtenergieeffizienz- D

Faktor (Klasse fGEE)

Parkplatz:

Freiplatz

Carport

Preis auf Anfrage