

## Charmantes Einfamilienhaus in bester Sonnenlage von Klaus!



### Kontaktinformationen

Firma: CUORE Immobilien GmbH  
Kontakt: CUORE Immobilien GmbH  
Adresse  
(Straße, Bundesstraße 101  
Hausnummer, 6923 Lauterach  
PLZ):  
Telefon: 0043 (0) 5574 / 669 49  
Mobile: 0043 (0) 664 / 88109247  
E-Mail: office@cuore.at

### Charmantes Einfamilienhaus in bester Sonnenlage von Klaus!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klaus, ein großzügig errichtetes Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine großzügige Fläche von 180 m<sup>2</sup> besticht, sondern auch durch seine erstklassige Lage und die vielfältigen Annehmlichkeiten, die es zu bieten hat.

Für einen Kaufpreis von 849.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, ein echtes Schmuckstück zu erwerben. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie und darüber hinaus. Ob Sie ein Homeoffice einrichten, ein Spielzimmer für die Kinder schaffen oder einfach nur Platz für Gäste benötigen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Der Garten, die Terrasse und der Balkon laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder auf dem Balkon den Sonnenuntergang mit Blick ins Grüne bewundern. Diese Idylle wird Ihr neues Zuhause zu einem Rückzugsort machen, an dem Sie die Hektik des Alltags hinter sich lassen können.

**Das Wohnhaus ist unterteilt in Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss.**

Das Erdgeschoss bietet 2 großzügige Schlafzimmer, 1 komfortables Wohnzimmer mit Kachelofen, eine offene Küche mit Essbereich mit direktem Zugang zum Garten, sowie ein Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Schlafzimmer, 1 Galerie bzw. Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer (welches noch nicht ausgebaut ist)

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet einen Vorratsraum, Technikraum, große Garage sowie eine Dusche und WC.

Die Lage des Hauses könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und eine Bäckerei sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal – mit dem Bus gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dieses Einfamilienhaus in Klaus ist mehr als nur eine Immobilie; es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich von der harmonischen Verbindung aus modernem Wohnkomfort und der beruhigenden Natur verzaubern.

**Wichtiger Hinweis:** Es besteht ein Mietverhältnis bis 2027 (noch 1,5 Jahre). Die Mieter müssen übernommen werden bis Vertragsende. Nach Ablauf des Vertrages sind die Mieter bereit weitere 5 Jahre zu mieten. Ansonsten steht Ihnen das Wohnhaus ab 2027 zur freien Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie zeigen zu dürfen!

**CUORE** -Unser Herz schlägt für Immobilien und ganz besonders für unsere Kunden. \*\*\*Unsere unabhängigen Finanzierungsexperten können Ihnen, für Ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte, Finanzierungsmodelle anbieten. Wir beraten Sie gerne.\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <9.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### Lage:

Dieses charmante Einfamilienhaus in 6833 Klaus, Vorarlberg, besticht durch seine ideale Lage. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie alles, was das Herz begeht: Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten für die Kleinen. Auch Supermarkt, Bäckerei und Bank sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, inklusive Bus, sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Hier genießen Sie Wohnqualität und Lebenskomfort in perfekter Kombination!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Klaus		
<b>Anzeigen ID</b>	296050		
<b>Wohnfläche</b>	186 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	866 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Baujahr</b>	1988
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	732,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl, Holz	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	104 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Klasse</b>	
<b>Externe ID</b>	justimmo_369977_608		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (4)	

---

Kaufpreis € 849.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 400  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.