

## Altach | Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

### Altach | Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten

#### Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in Altach. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen. Durch die Lage in einer Seitenstraße ist kaum Verkehr, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur ausgezeichnet. In wenigen Minuten ist das Ortszentrum von Altach zu erreichen, den Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Auch das Naherholungsgebiet am Alten Rhein ist nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahnanschlussstelle Hohenems liegt in unmittelbarer Nähe, und die Nachbargemeinden Götzis, Hohenems und Mäder sind schnell erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch bestens für Berufspendler im Rheintal.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diesen Standort besonders attraktiv, sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

#### Immobilie

Das Gebäude besteht aus einem Haupthaus mit einer großzügigen Penthousewohnung im Obergeschoss und einem weitläufigen Erdgeschoss, das derzeit als Keller, Garage, Technik- und Heizraum genutzt wird. Dieses Geschoss ist jedoch so angelegt, dass es künftig zu Wohnzwecken umgestaltet werden kann. Die Raumauflösung, sowie die Anschlüsse bieten dafür bereits gute Voraussetzungen. Für eine tatsächliche Wohnnutzung sind allerdings bauliche Anpassungen notwendig.

Das Haupthaus wurde ursprünglich 1983 errichtet und im Jahr 2012 kernsaniert. Im hinteren Teil des Grundstücks wurde im Jahr 2015 ein moderner Zubau mit zwei eigenständigen Wohnungen errichtet. Diese sind klar vom Haupthaus getrennt und über eigene Zugänge erreichbar. Die beiden Wohnungen sind ebenerdig und nahezu stufenfrei gestaltet und lassen sich bei Bedarf mit geringem Aufwand barrierefrei ausbauen.

Zwischen dem Haupthaus und dem Zubau liegen mehrere Kellerräume, die den räumlichen und funktionalen Abstand bilden.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei getrennte Heizräume, einer für das Haupthaus, das über eine Ölheizung versorgt wird, und einer für die hinteren Wohnungen, die mit einer Luftwärmepumpe beheizt werden.

Die Penthousewohnung im Haupthaus ist völlig unabhängig vom Zubau. Durch die Anordnung der hinteren zwei Wohnungen bestehen keinerlei Überschneidungen oder Störungen im Alltag. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Zugang, eigene Außenflächen und eigene Technik, somit ist die Nutzung für alle Parteien klar getrennt und angenehm gestaltet.

### Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus bietet viele Optionen. Es eignet sich ideal für Eigennutzer, die zusätzliche Mieteinnahmen wünschen. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist gut möglich.

Das Erdgeschoss kann auch zu einer Wohnung ausgebaut werden.

Eine Aufstockung des Haupthauses ist möglich.

### Baujahr und Sanierungen

- Baujahr Haupthaus: 1983
- Kernsanierung Haupthaus: 2012
- Zubau mit zwei Wohnungen: 2015

### 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>	296548	<b>Grundstücksgröße</b>	913 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	245.6 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Zimmer</b>	9.5	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Terrasse</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	4	<b>Keller</b>	110,23 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	105,00 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	11
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	120 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.04 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_644	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (11)	Carport

---

Kaufpreis € 1.518.000