

## Schönes Einfamilienhaus in guter Lage von Altach zu kaufen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):

Telefon: 0660 / 6899366

Mobile: 0660 / 6899366

E-Mail: [juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a](mailto:juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a)

### Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in einer schönen und ruhigen Wohngegend in der Rheintalgemeinde Altach.

Zentrumsnah erreichen Sie in wenigen Minuten sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmärkte, Banken, Ärzte, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Bushaltestelle,...).

### Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Widmung – Baufläche-Wohngebiet). Die Liegenschaft ist direkt an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

Das geräumige Haus umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf ein Erdgeschoss mit ca. 60 m<sup>2</sup> und ein Obergeschoss mit ca. 55 m<sup>2</sup> + ein ca. 23 m<sup>2</sup> großes Studio. Zusätzlich verfügt dieses Wohnhaus über einen ca. 63 m<sup>2</sup> großen Keller, eine teilweise überdachte Terrasse, einen Balkon, eine große gepflegte Gartenfläche, Parkplätze und eine Garage.

Errichtet wurde das Haus in massiver Bauweise (Stahlbeton, Hochlochziegel, Dach mit Ziegeleindeckung).

2005/2006 wurde das Haus erbaut und im Jahre 2006 erfolgte der Bezug. Das Objekt befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand.

Das Wohnhaus verfügt:

Im Kellergeschoss über einen Technikraum und 3 Lagerkeller;

Im Erdgeschoss über einen Gang/Garderobe, ein Badezimmer (inkl. Dusche, WC, Waschbecken), einen großen Koch- Essbereich mit einer Einbauküche inklusive E- Geräten, eine Speis, ein Wohnzimmer (inkl. Schwedenofen), eine überdachte Terrasse und eine Garage;

Im Obergeschoss über einen Gang, zwei Kinderzimmer, ein Elternzimmer, ein Badezimmer (inkl. Waschbecken, Dusche, Badewanne, WC und Badezimmerverbau), ein Studio und einen Balkon

Das Haus verfügt auch über einen begehbaren Dachboden.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Gasheizung) und die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Gasheizung bzw. die im Boiler eingebaute E-Patrone.

Bei den Fenstern wurden 2 – fach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das Haus verfügt über hochwertige Türe.

Beschattung ist vorhanden.

Als Bodenbeläge wurden Parkett und Fliesenböden verlegt.

Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden (Strom, Kanal, Wasser, Sat...).

Ausstattung:

1. Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten
2. Schöner Badezimmerverbau
3. Schwedenofen
4. Parkett und Fliesenböden
5. Grundwasserpumpe für die Bewässerung im Außenbereich
6. Sat-Anlage
7. ....usw.

Energieausweis: HWB 66 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse C

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0,92; Klasse B

**Bezug:**

Ab sofort möglich!

**Betriebskosten:**

ca. € 270,- /Monat +ca. €50,-/Monat (Strom)

**Kaufpreis:**

Auf Anfrage

**Nebengebühren:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Altach, Broisstraße 53		
<b>Anzeigen ID</b>	297854		
<b>Wohnfläche</b>	115 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	550 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Nebenträume</b>	1
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2006	<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>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Dachboden</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	66 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,92 kwh/m <sup>2</sup> a

**Klasse**  
**Gesamtenergieeffizienz- B**  
**Faktor (Klasse fGEE)**

---

Preis auf Anfrage