



zur Anzeige

## Doppelhaushälfte mit Wintergarten in Röthis



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Markus Maier  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Pontenstrasse  
6890 Lustenau  
Telefon: 05577 93080-204  
Mobile: 0043 676 843 115 204  
E-Mail: m.maier@ah.at

Zum Verkauf steht ein Doppelhaus in der Marktgemeinde Röthis mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> und einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort und besonderem Charme. Großzügige, helle Räume sowie ein lichtdurchfluteter und grosser Wintergarten schaffen ein angenehmes Wohnambiente und erweitern den Wohnraum auf attraktive Weise. Ein traditioneller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und unterstreicht die gemütliche Atmosphäre des Hauses. Ein besonderes Highlight bildet das antike Kellergewölbe, das dem Objekt einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Rundbögen aus massivem Mauerwerk unterstreichen die eindrucksvolle, historische Ausstrahlung, während Naturstein für eine angenehme Kühle sorgen und ideale Bedingungen zur Lagerung von Wein oder Lebensmitteln schaffen. Die Immobilie verfügt darüber hinaus über vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie separate WC-Einheiten. Diese durchdachte Raumaufteilung schafft ein hohes Maß an Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohn- und Lebenskonzepte – von der Familie bis hin zum kombinierten Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Marktgemeinde Röthis, einer gut angebundenen Gemeinde im Vorderland mit gut erschlossener Lage und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Durch die örtliche Lage sind umliegende Gemeinden sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Schule gut erreichbar.

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Röthis

**Anzeigen ID** 298204

**Wohnfläche** 192.26 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

5.5

<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	78,10 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	60,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	59.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.11 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1374		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (3)		

Kaufpreis € 650.000  
Erklärung Kosten + 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.