

## Mehr Platz, mehr Optionen – Zweifamilienhaus mit individueller Nutzungsmöglichkeit



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Immoteam7 ITS GmbH  
Kontakt: Kevin Bachmann  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 664 88 79 13 48  
Mobile: +43 664 88 79 13 48  
E-Mail: bachmann@imмотeam7.at

1 Haus | 2 Wohneinheiten | 4- und 2-Zimmerwohnung | 163 m Wohnfläche  
ideal als Mehrgenerationenhaus, Investment oder Kombination aus Arbeit und Wohnen  
Zwei Einzelgaragen, ein Carport und weitere Außenabstellplätze  
Wohneinheiten und Garagen sowohl technisch wie rechtlich ordentlich getrennt (Nutzwertgutachten)

110 m<sup>2</sup> 4-Zimmerwohnung im 1. und 2.OG

- großzügiger Wohnbereich
- moderne Küche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken
- alle Schlafzimmer im DG mi rustikalem Flair

53 m<sup>2</sup> 2-Zimmerwohnung im EG (auch als Büro nutzbar)

- optimal aufgeteilt
- großzügiges Badezimmer und separates WC

Modernisierungen:

- 2024 Fassadenreinigung
- ca. 2000 Fenster, Heizung, Elektrik

Wohnung 1 - EG - 2011 saniert

Wohnung 2 - OG - 2018 saniert

Mögliche Mieteinnahmen:

Top 1 - € 8.040,- p.a. (€ 670,- p.m.)

Top 2 - € 15.360,- p.a. (€ 1.280,- p.m.)

Kaufpreis: € 595.000,-

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Sämtliche Bilder wurden mittels KI verbessert.

Lage:

Die Gemeinde Röthis punktet mit einer intakten Dorfstruktur, umgeben von der beeindruckenden Vorarlberger Landschaft mit Blick auf die umliegenden Berge. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zu größeren Städten wie Feldkirch alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens – bei vollem Genuss des ruhigen und naturnahen Wohnumfelds.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Röthis, Walgaustraße 17		
<b>Anzeigen ID</b>	299783		
<b>Wohnfläche</b>	163.2 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	319 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Baujahr</b>	1960
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Doppelhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	16,80 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	96 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Externe ID</b>	Immoteam7_immo-228
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (4)	Freiplatz (4)	

---

Kaufpreis € 595.000