

## Traumhaus in Klaus mit großem Garten & Einliegerwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Ammann Bau  
Kontakt: Theresa Grass, MSc  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Gewerbestraße 1, 6710 Nenzing  
Telefon: +43 664 8283 424  
Mobile: -  
E-Mail: [theresa.grass@ammannbau.at](mailto:theresa.grass@ammannbau.at)

### VIEL PLATZ - RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

Gang: ca. 15,28 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: ca. 8,42 m<sup>2</sup>  
Essen/Kochen: ca. 18,63 m<sup>2</sup>  
Wohnen: ca. 19,47 m<sup>2</sup>  
Zimmer: ca. 14,65 m<sup>2</sup>  
über Halbstock erreichbar:  
Schlafen: ca. 17,01 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 93,48 m<sup>2</sup>

Obergeschoss (Einliegerwohnung):

über Tenne erreichbar:  
Gang: ca. 16,95 m<sup>2</sup>  
Kochen/Essen: ca. 18,63 m<sup>2</sup>  
Wohnen: ca. 20,16 m<sup>2</sup>  
Zimmer: ca. 14,65 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: ca. 8,42 m<sup>2</sup>  
WC: ca. 2,53 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 2,63 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 81,34 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 174,82 m<sup>2</sup>**

## **NOCH MEHR PLATZ - ZUBEHÖR**

Dachgeschoss:

Dachraum (nicht ausgebaut): ca. 83,91 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Gang: ca. 6,19 m<sup>2</sup>

Tankraum: ca. 16,86 m<sup>2</sup>

Keller 1 (Weinkeller): ca. 12,96 m<sup>2</sup>

Keller 2 (Weinkeller): ca. 143,86 m<sup>2</sup>

Keller 3: ca. 12,71 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Tenne: ca. 23,28 m<sup>2</sup>

Heizen/Waschen: ca. 8,41 m<sup>2</sup>

Stall/Keller: ca. 30,33 m<sup>2</sup>

Schopf: ca. 9,91 m<sup>2</sup>

Obergeschoss (Tenne):

Tenne: ca. 58,08 m<sup>2</sup>

Klettern/Fitness: ca. 37,51 m<sup>2</sup>

Autoabstellmöglichkeiten:

Garage: ca. 31,28 m<sup>2</sup>

Carport

Außenabstellplätze: 4

## **GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN**

- aktuell besteht ein Bestandsverhältnis in der Einliegerwohnung
- Immobilie nach Absprache verfügbar
- weitere Dokumente werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

## **TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG**

Die Liegenschaft in der Walgaustraße in Klaus überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage im Herzen des Vorarlberger Rheintals.

Die Gemeinde Klaus bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zu Feldkirch und zur Autobahnanbindung sorgt zudem für eine optimale Verkehrsanbindung.

Umgeben von einer schönen Bergkulisse und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist diese Lage besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Seit dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!**

*Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <850m

Krankenhaus <5.175m

### Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <300m

Höhere Schule <3.300m

Universität <8.950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.050m

**Sonstige**

Bank <175m  
Geldautomat <175m  
Post <200m  
Polizei <2.125m

**Verkehr**

Bus <200m  
Bahnhof <1.725m  
Autobahnanschluss <2.050m  
Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

|   |  |                                 |                      |
|---|--|---------------------------------|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Feldkirch, Klaus, Walgaustraße 30 |                                 |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 299815                                       |                                 |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 174.82 m <sup>2</sup>                        | <b>Grundstücksgröße</b>         | 864 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer</b>                             | 6  | <b>Bautyp</b>                   | Gebraucht            |
| <b>Baujahr</b>                            | 1920   | <b>Bauweise</b>                 | Massiv               |
| <b>Objektart</b>                          | Haus   | <b>Objekttyp</b>                | Einfamilienhaus      |
| <b>Badezimmer</b>                         | 2  | <b>Balkon</b>                   | 2,63 m <sup>2</sup>  |
| <b>Terrasse</b>                           | Vorhanden                                    | <b>Keller</b>                   | 63,58 m <sup>2</sup> |
| <b>Abstellraum</b>                        | Vorhanden                                    | <b>Heizung</b>                  | Öl, Wärmepumpe       |
| <b>Verfügbar ab</b>                       | nach Vereinbarung                            | <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b> | 5                    |
| <b>Externe ID</b>                         | justimmo_241777_1700/100                     |                                 |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                         | (Tief-)Garage (1)                            | Freiplatz (5)                   |                      |

---

Kaufpreis € 749.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.