

# EXPOSÉ

---

**Großzügiges Einfamilienhaus in  
Röthis – zur Miete**



# DIE LAGE

## RÖTHIS

---

Die Gemeinde Röthis liegt im mittleren Rheintal und beherbergt derzeit ca. 2.110 Einwohner. Durch die ausgezeichnete Lage im Vorarlberger Vorderland mit dem herrlichen Bergpanorama ist die Gemeinde sehr beliebt. Neben den schönen Erholungsmöglichkeiten in der Natur, bieten die lokalen Gastronomen kulinarische Genüsse. Dabei legen Sie großen Wert auf Qualität, Frische und Regionalität der verarbeiteten Produkte.

Wegen der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, ist Röthis sehr gut erreichbar. Durch die Nähe zu dem Autobahnvollanschluss Klaus oder Rankweil, ist Röthis mit dem Auto aus dem ganzen Land ebenfalls sehr gut erreichbar. Die Dinge des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Schule, Bushaltestelle, Bahnhof und ein Supermarkt sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **WOHNEN IM RHEINTAL**

Das Rheintal zählt zu den schönsten und beliebtesten Wohnregionen in Vorarlberg. Die Region bietet alles, was man sich für ein erfülltes und gut ausbalanciertes Leben wünscht. Tolle Jobs findet man in unmittelbarer Nähe. Darum ist die Nachfrage nach Wohnungen im gesamten Rheintal sehr hoch und der Bedarf kann derzeit nur teilweise gedeckt werden. Durch die hohen Grundstückspreise wird es immer schwieriger, marktgerechte Wohnimmobilien (Eigentum oder Miete) zu entwickeln.

Auch die Nachfrage an gemeinnützigen Wohnungen ist in der Vorderland Region massiv gestiegen.





# DAS HAUS

## WALGAUSTRASSE 9

---

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise im Jahre 1968 erbaut und ist voll unterkellert.

Im Jahre 2006 wurde das Haus saniert und die Außenisolierung wurde erneuert sowie neue Kunststofffenster wurden angebracht. In diesem Zug wurden auch die Elektroinstallationen erneuert sowie die Bäder neu gefliest. Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt durch eine Ölheizung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, besticht es mit einem überzeugenden Grundriss und einem freundlichen Garten, der nicht nur im Sommer zum Verweilen einlädt.

Zusätzlich stehen Ihnen noch Kellerflächen im Ausmaß von ca. 73 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Parkierung erfolgt in der dazugehörigen Garage oder dem Carport.

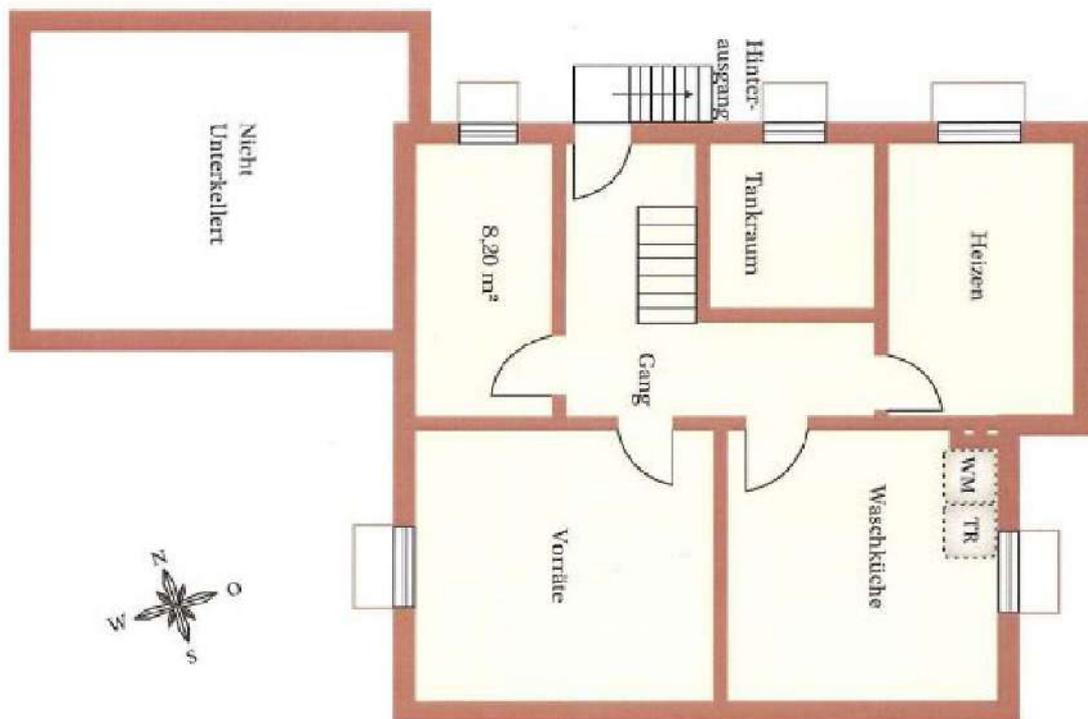


# DIE EINFAMILIEN- HAUS

ca. 136 m<sup>2</sup>

---

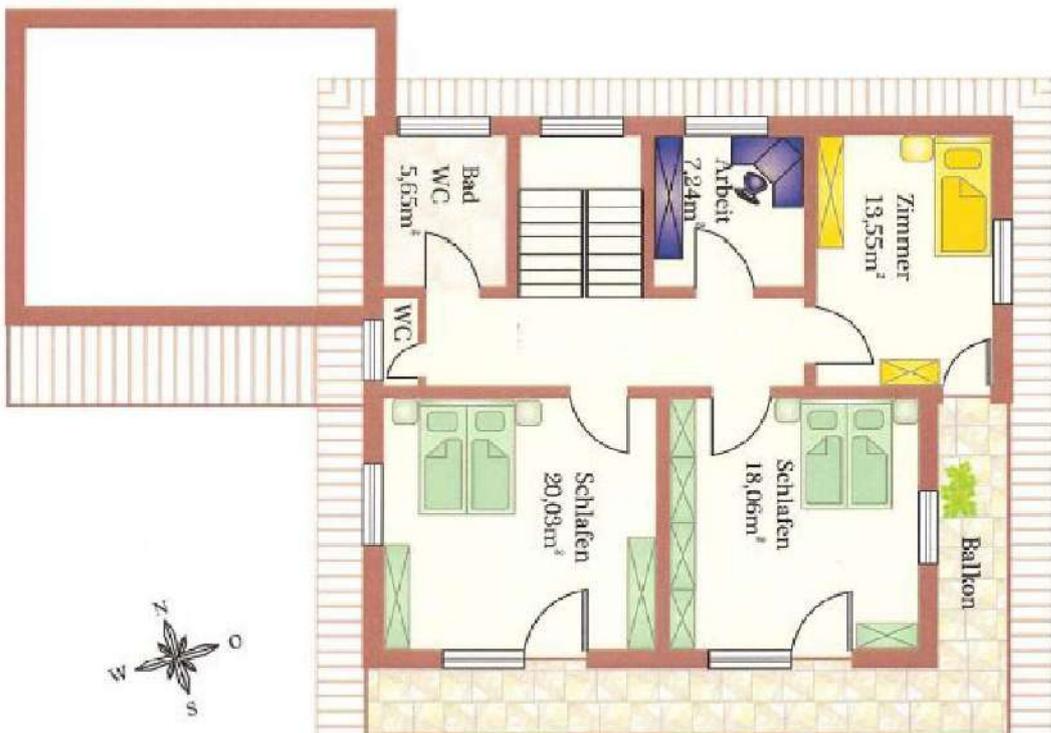
Grundriss Keller



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



# DIE AUFTEILUNG

## FUNKTIONELLES WOHNEN

---

### ERDEGESCHOSS

Über die Eingangstreppe gelangen Sie in den Eingangsbereich des Einfamilienhauses. Die Bereiche Kochen und Essen sind getrennt voneinander und es befindet sich eine voll eingerichtete Küche im Haus. Das Wohnzimmer ist ebenfalls getrennt vom Koch- und Essbereich und weist eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> auf. Eine möblierte Pergola mit ca. 32 m<sup>2</sup> sowie ein eigenes Arbeitszimmer und ein WC stehen weiteres im EG zur Verfügung.

### OBERGESCHOSS

Im Obergeschoß des Einfamilienhauses befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein eigenes Arbeitszimmer und das Badezimmer mit getrennten WC. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten, mit einer Größe von 14 m<sup>2</sup> – 20 m<sup>2</sup> und von zwei Schlafzimmern kommen Sie auf den Balkon.

### KELLERGESCHOSS

Der Heizraum und Technikraum befinden sich im Untergeschoß. Zusätzlich stehen noch drei weitere Räume zur Verfügung, welche Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten und eine eigene Waschküche.

### AUSSTATTUNG

- Ölheizung
- Kunststofffenster
- PV-Anlage
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Fliesen in den Bädern
- Teppichböden im Küchenbereich sowie einem Schlafzimmer
- Fliesen auf der Pergola
- Voll eingerichtete Küche
- Bäder voll ausgestattet





Für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Valentin Welte gerne zur Verfügung.

# OBJEKT

## INFORMATIONEN

---

<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 136,00 m2</b>
<b>Vertragsdauer</b>	<b>auf Anfrage</b>
<b>Terrasse</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Garten</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Nutzung</b>	<b>Miete</b>
<b>Zustand</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>Garage + Carport</b>
<b>Barrierefrei</b>	<b>nein</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Öl</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>ab Mai 24</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Kaution</b>	<b>3 BMM</b>
<b>Provision</b>	<b>-</b>
<b>Miete</b>	<b>1800,00 €</b>
<b>Betriebskosten</b>	<b>ca. 300,00 €</b>

