

Mehr Platz, mehr Optionen – Zweifamilienhaus mit individueller Nutzungsmöglichkeit



immo-228
Walgaustraße 17
6832 Röthis
Österreich

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Zweifamilienhaus
Baujahr	1960
Wohnfläche ca.	163,20 m ²
Grundstücksfläche ca.	319 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	16,80 m ²
Zimmer	6
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
HWB	96 kWh/(m ² *a)
HWB Klasse	C
Kaufpreis	585.000 €
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	1 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	3 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	19 Min.

Beschreibung

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 m² 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 m² 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: € 585.000,-

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.



Wohnzimmer_Top_2



Kochen_Essen_Top_2



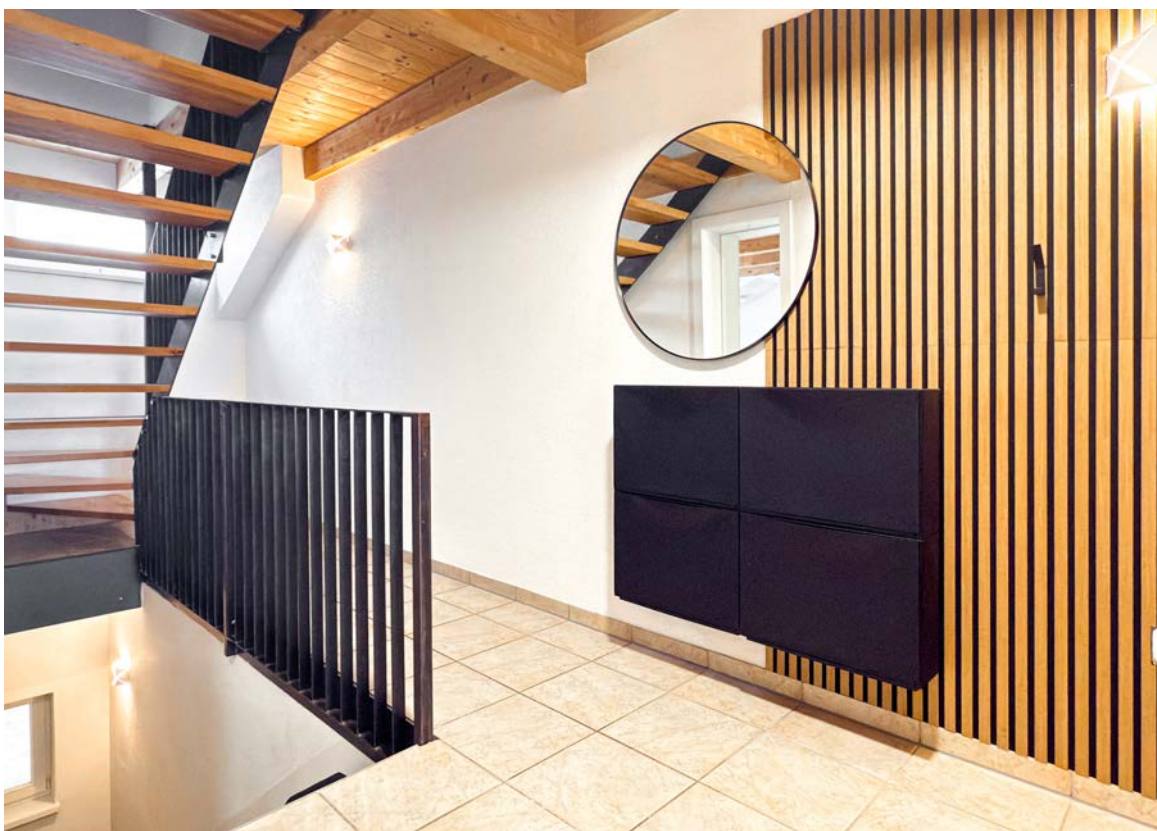
Zimmer_I_Top2



Zimmer_II_Top_2



Zimmer_3_Top_2



Diele_Top_2



Bad_Top_2



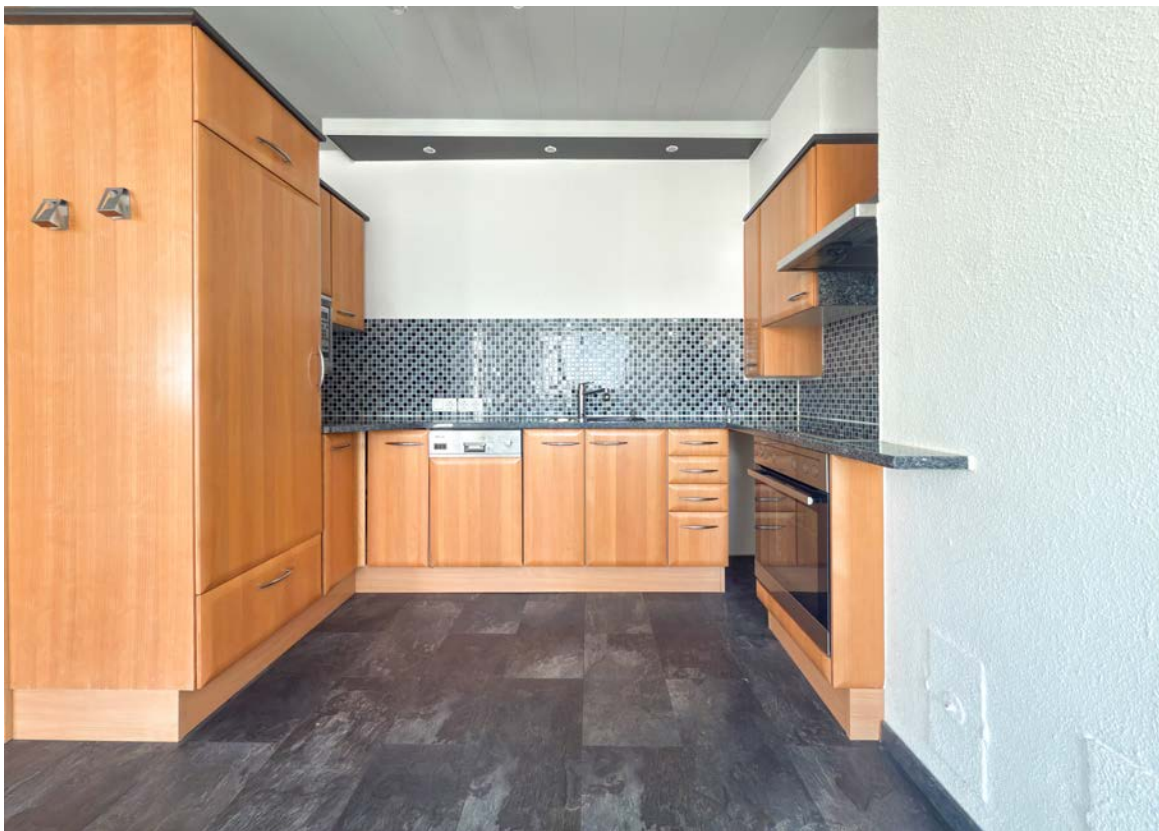
WC_Top_2



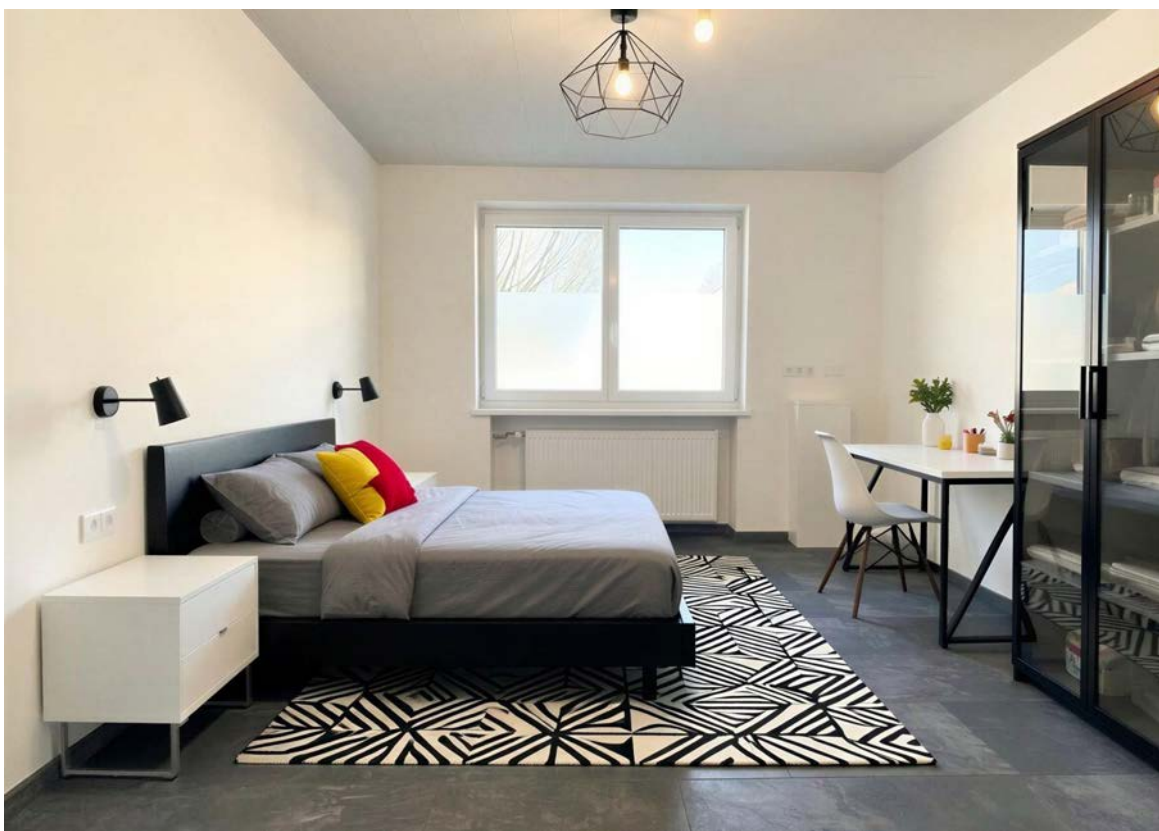
Wohnen_Top_1



Essen_Top_2



Kochen_Top_2



Zimmer_Top_2



Bad_Top_2



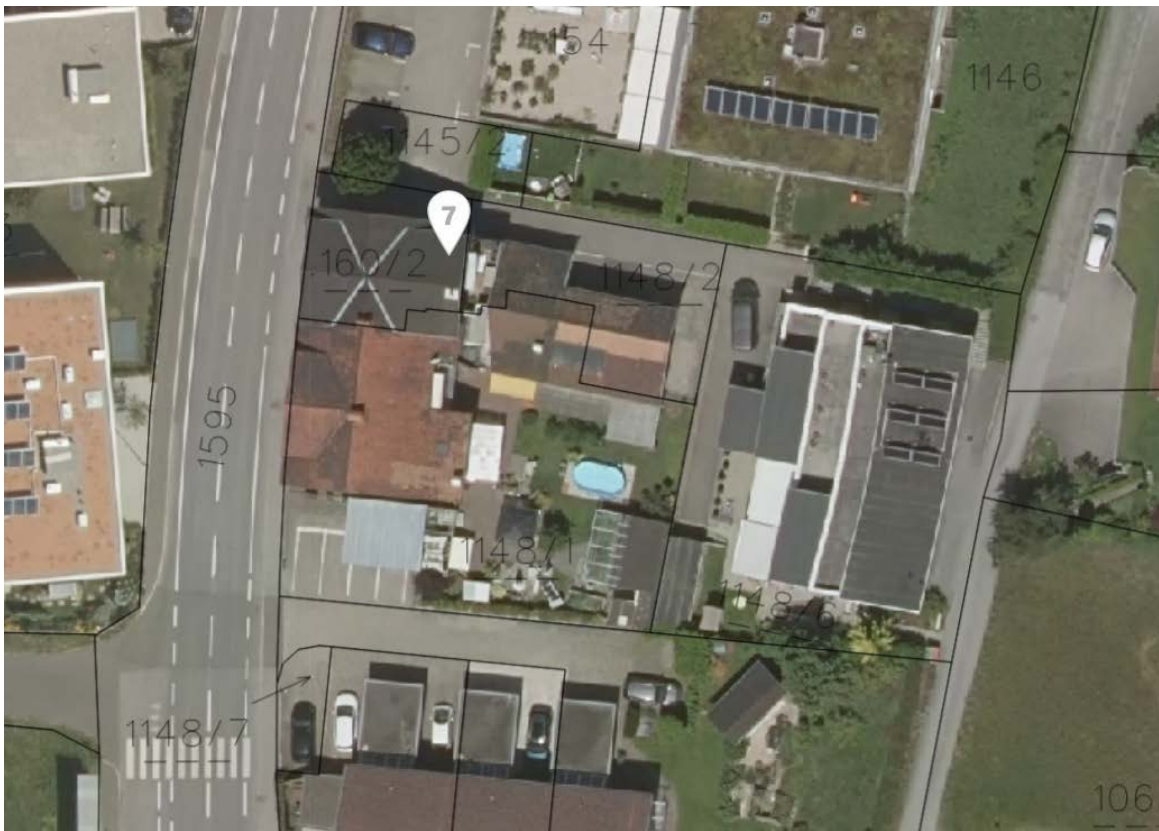
Terrasse_Top_1



Hausansicht



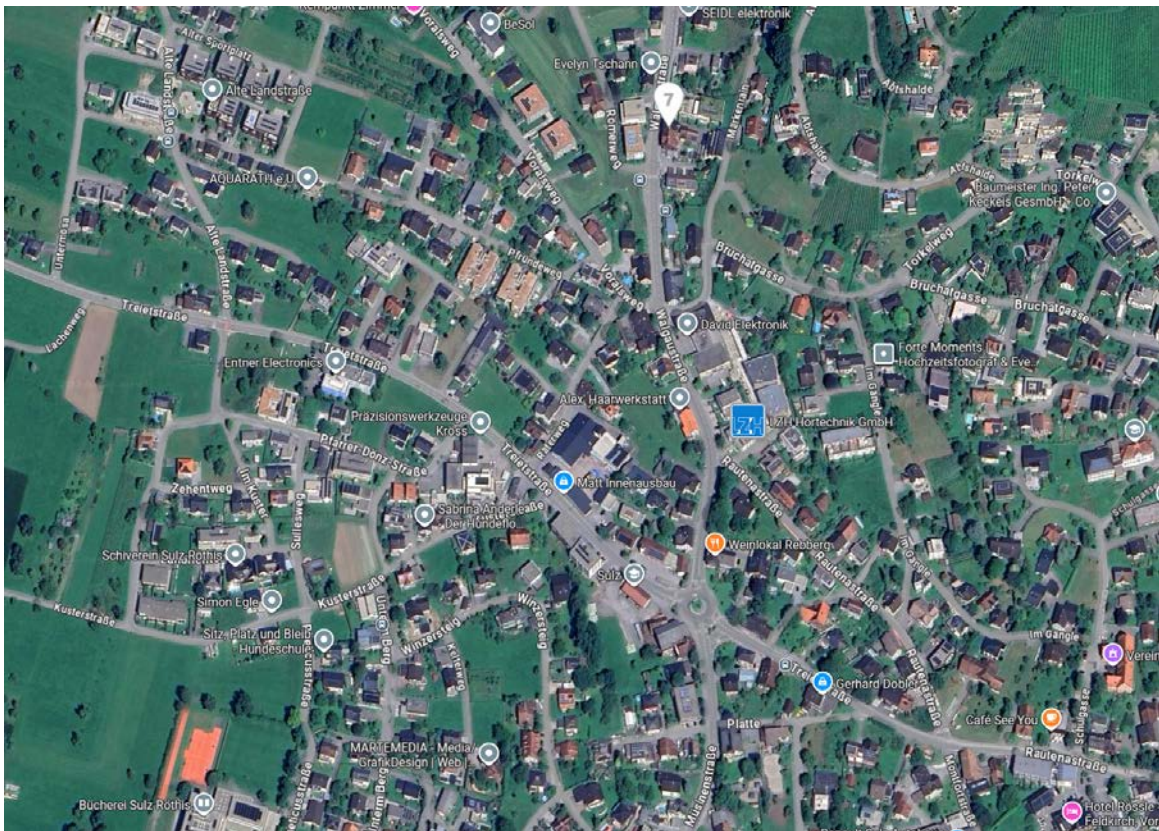
Lage



Lageplan

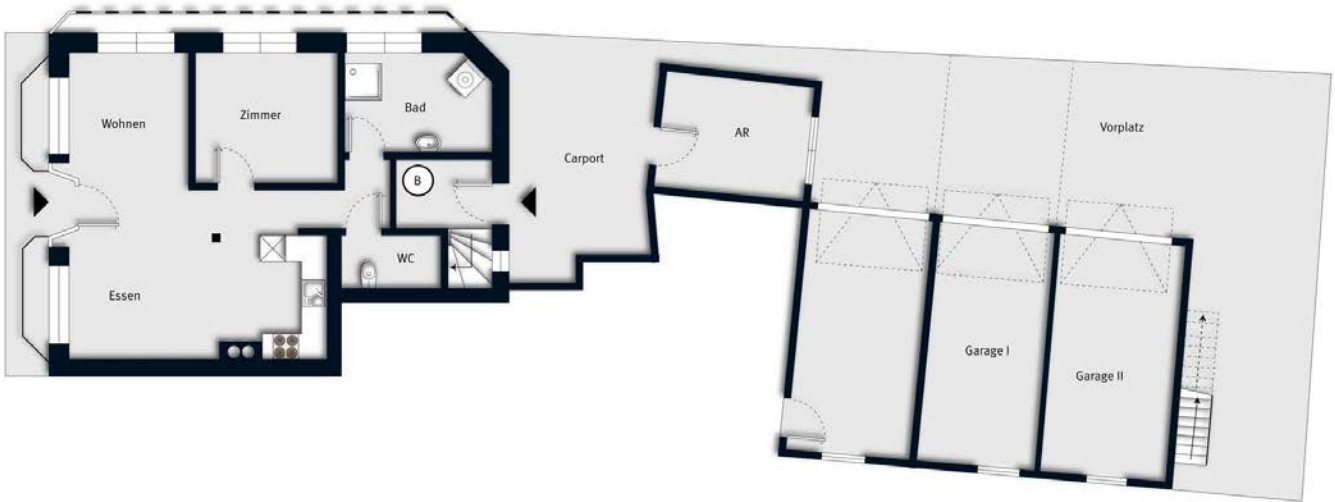


Widmungsplan

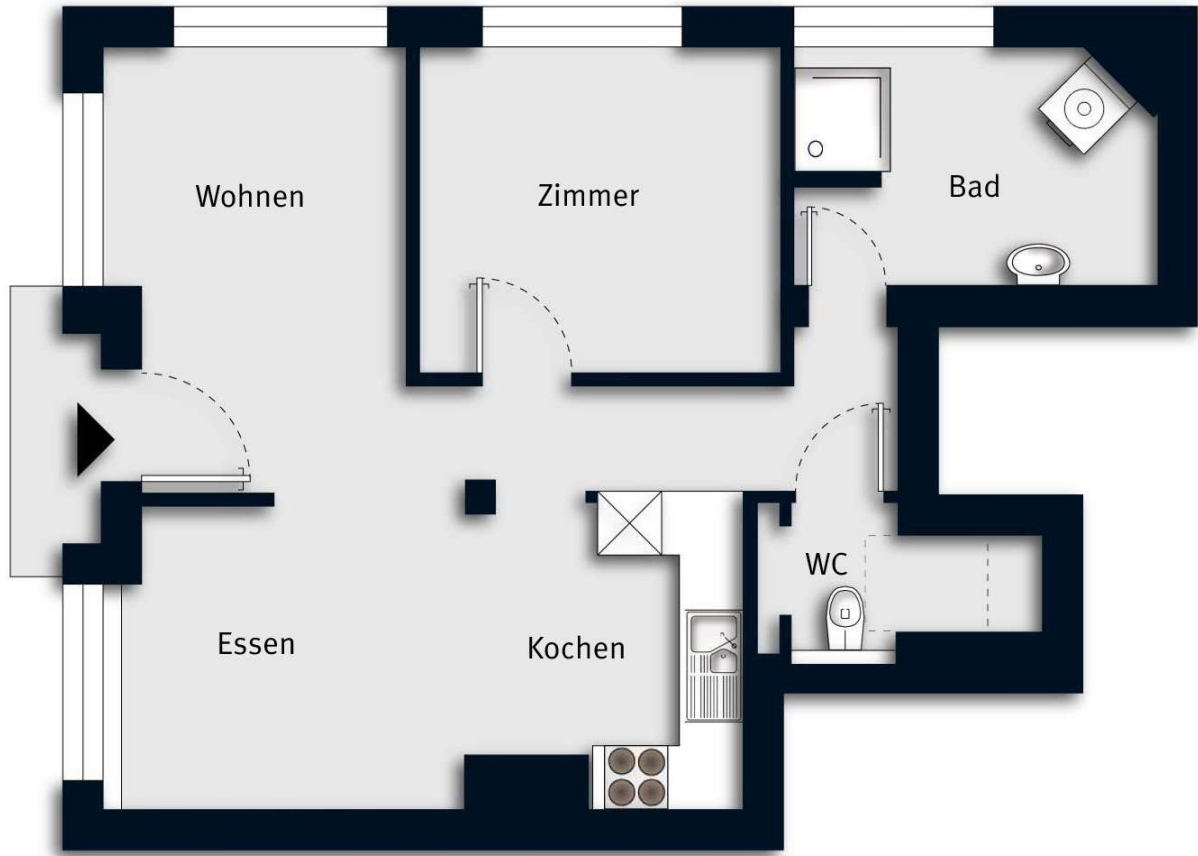


Anfahrtsplan

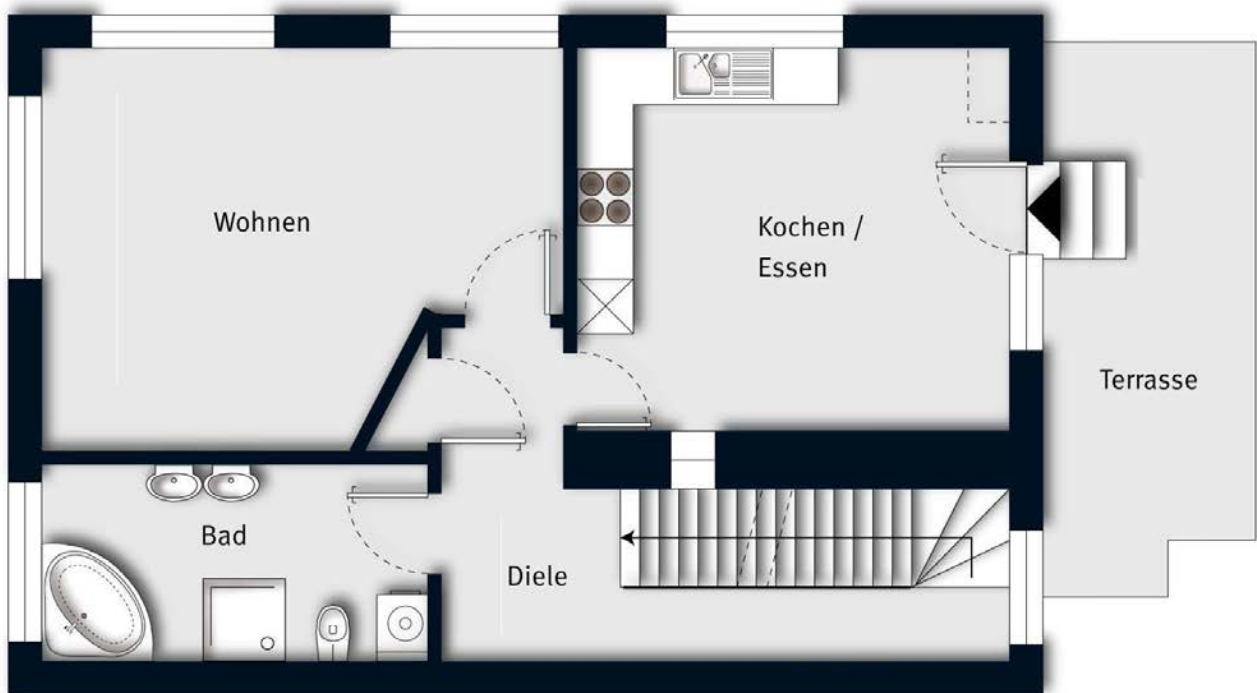
Grundriss_EG_komplett



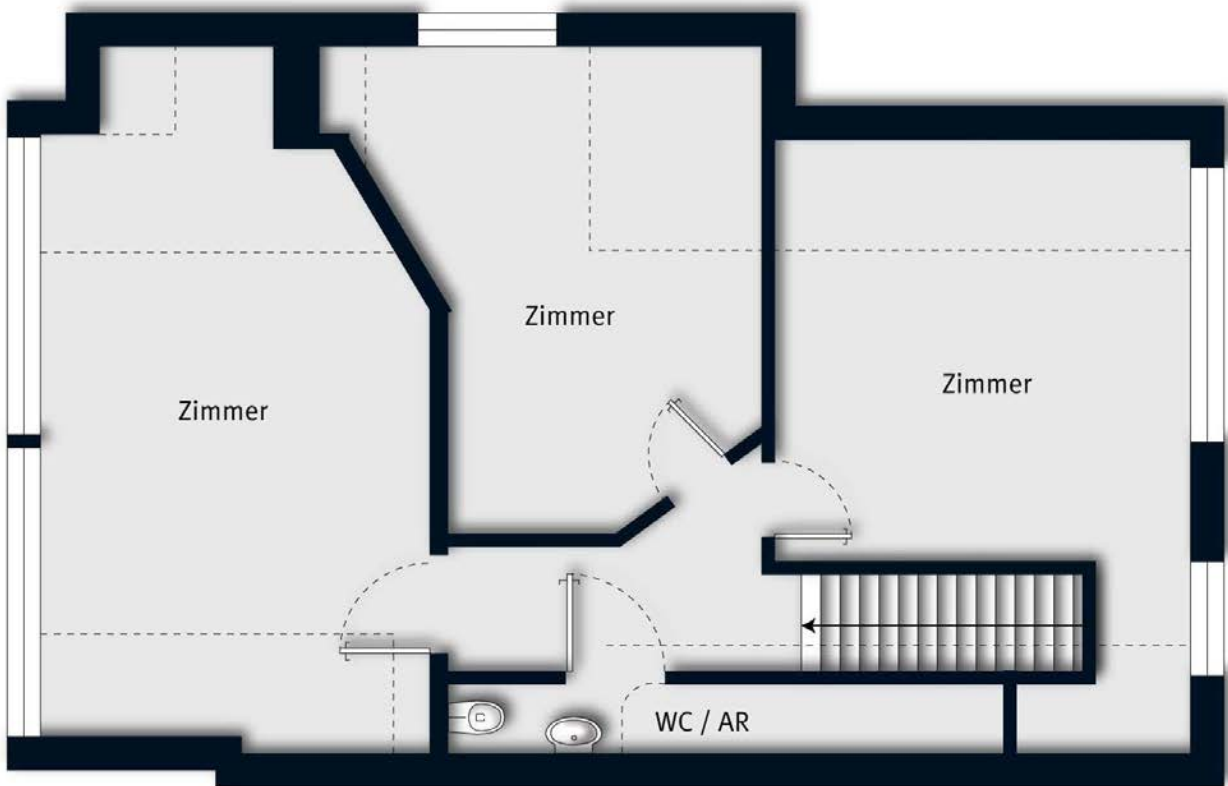
Grundriss_Top_1



Grundriss_Top_2_1.OG



Grundriss_Top_2_2.OG



Ihr Ansprechpartner



Kevin Bachmann

Immoteam7 ITS GmbH

Mozartstraße 1

6850 Dornbirn

Telefon: +43 664 88 79 13 48

Mobil: +43 664 88 79 13 48

Homepage: <https://www.immoteam7.at/>

E-Mail: bachmann@immoteam7.at