

Großzügiges Grundstück am Sattelberg in Klaus – Natur, Ruhe und beste Anbindungen



6833 Klaus | Sattelberg | GST-Nr. 1565/9

Auf einen Blick

1.598 m² in Klaus – mehr Platz, mehr Natur, mehr Möglichkeiten

- attraktiver Baugrund mit rund 620 m² BW-Widmung
- ca. 978 m² als wertvolle Grün- und Waldfläche
- sonnige Waldrandlage in attraktiver Wohngegend
- ideales Wohnumfeld für Familien, Ruhesuchende und Naturfreunde
- zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege unmittelbar vor Ort
- kurze Wege zu Autobahn, Bus und Bahn
- ruhige Lage mit herrlichem Naturblick
- bestehende Infrastruktur und Versorgungsanschlüsse vorhanden



Klaus Suppan
+43 (0)664 88 79 13 45
suppan@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH
Mozartstraße 1
6850 Dornbirn

Grundstücksgröße:	ca. 1.598 m ²
Baufläche:	ca. 620 m ²
Freifläche Freihalte-/Forstgebiet:	ca. 978 m ²
Grundstücksnummer:	1565/9
Katastralgemeinde:	92111 Klaus
Widmung:	620 m ² Baufläche Wohngebiet
Lage:	sonnig und ruhig
Kaufpreis:	€ 680.000,-

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.

Ansicht_Ost



Ansicht_Süd

Ansicht_West



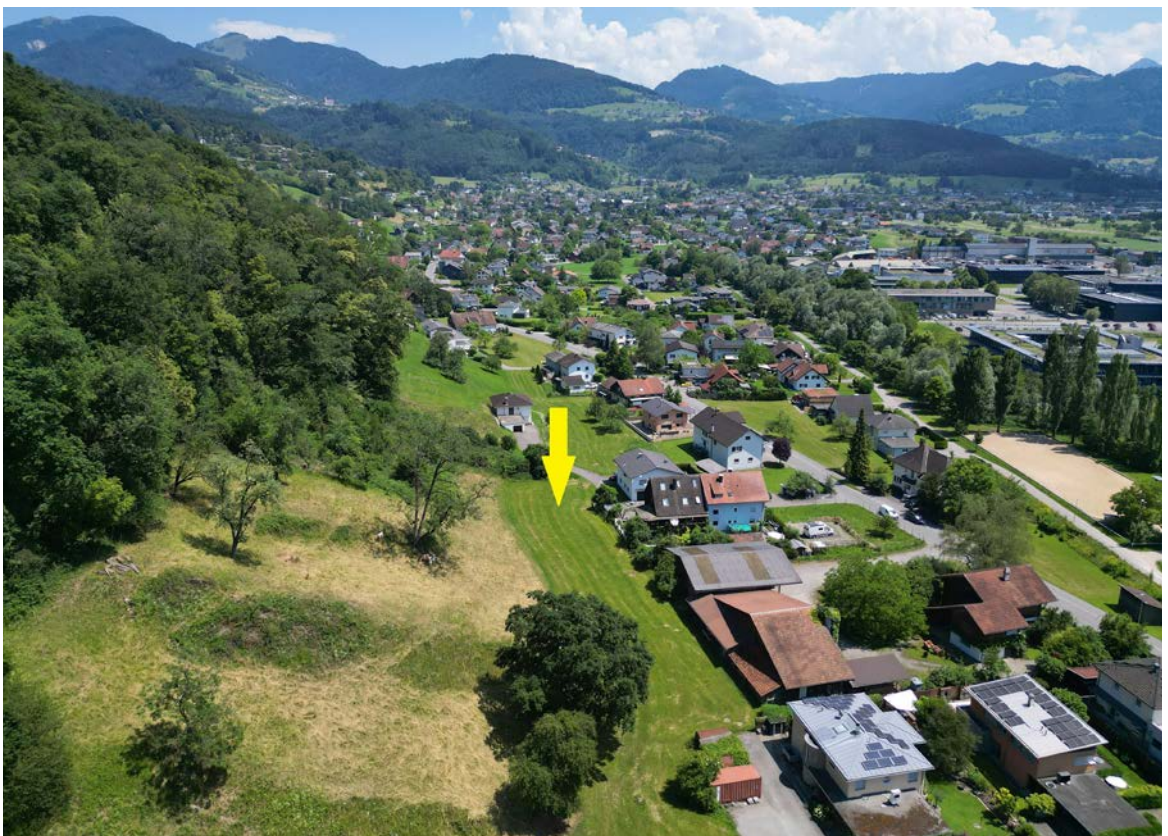
Ansicht_Nord West

Lage_Umgebung



Lage_Umgebung

Lage_Umgebung

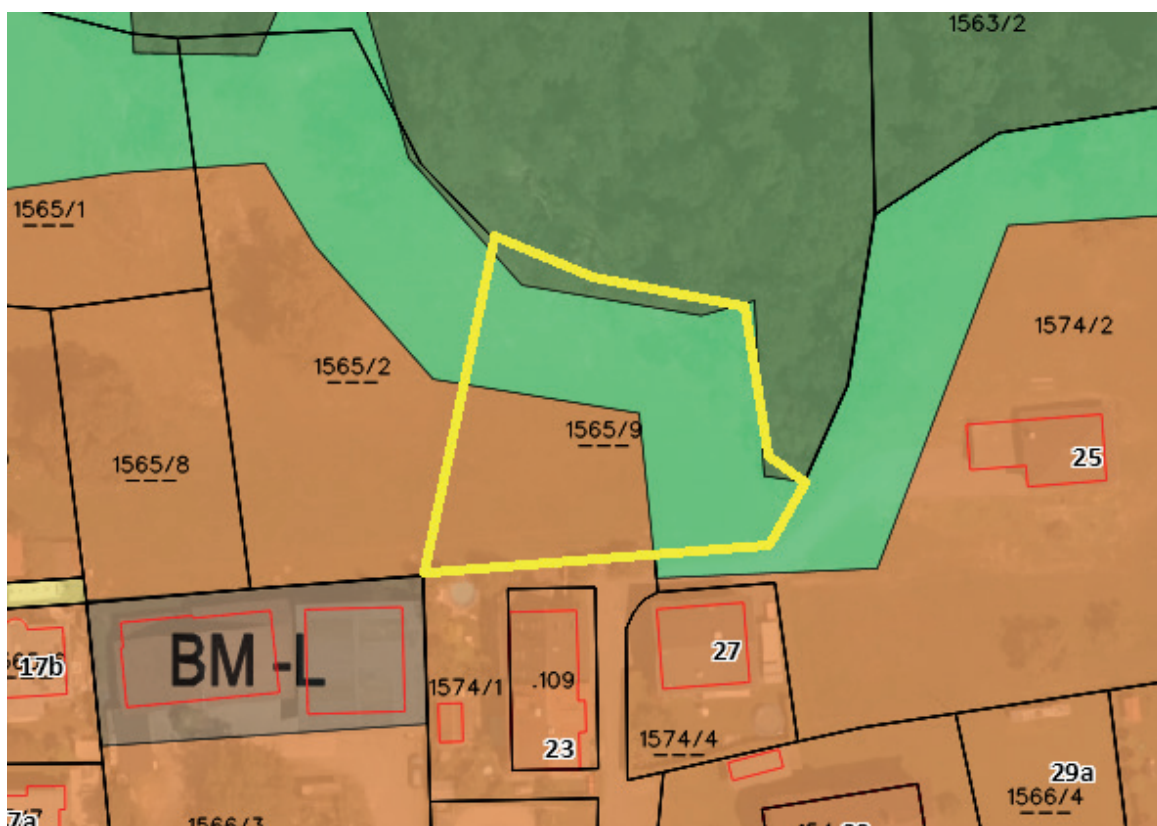


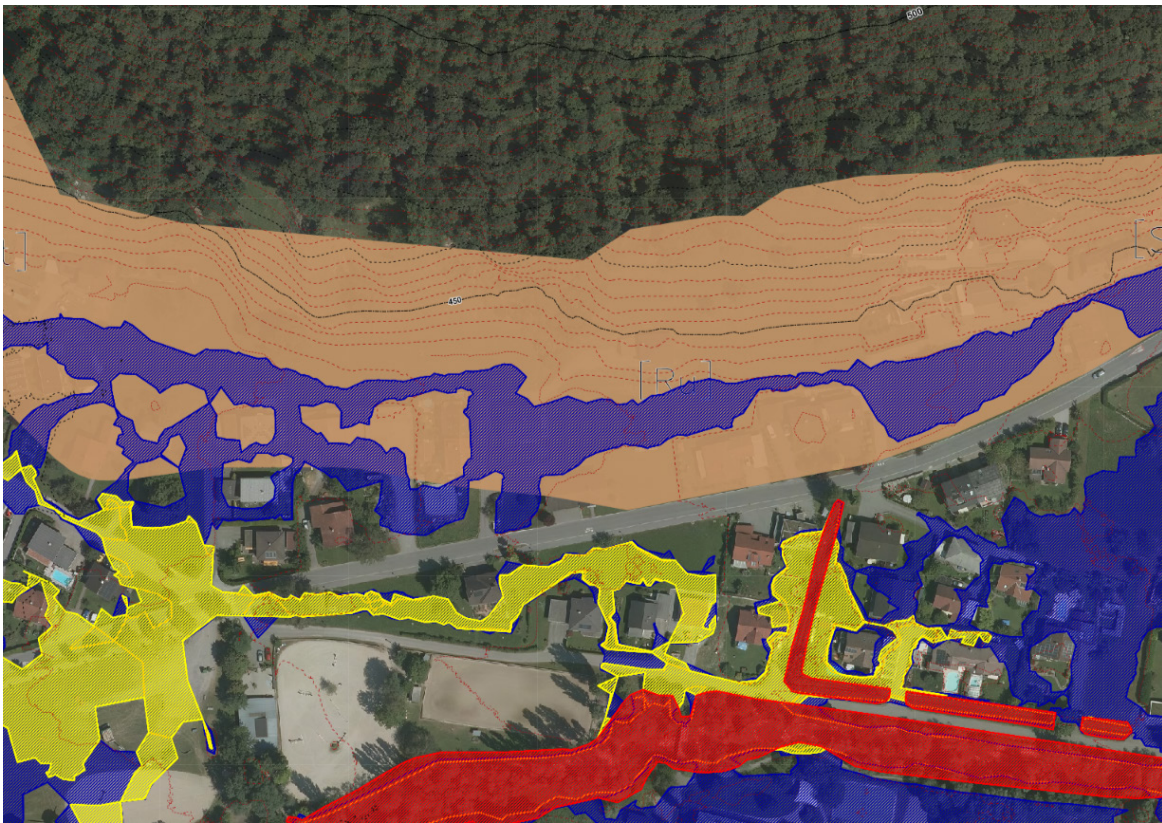
Lage_Umgebung

Draufsicht_Zufahrt (rot markierte Linie)

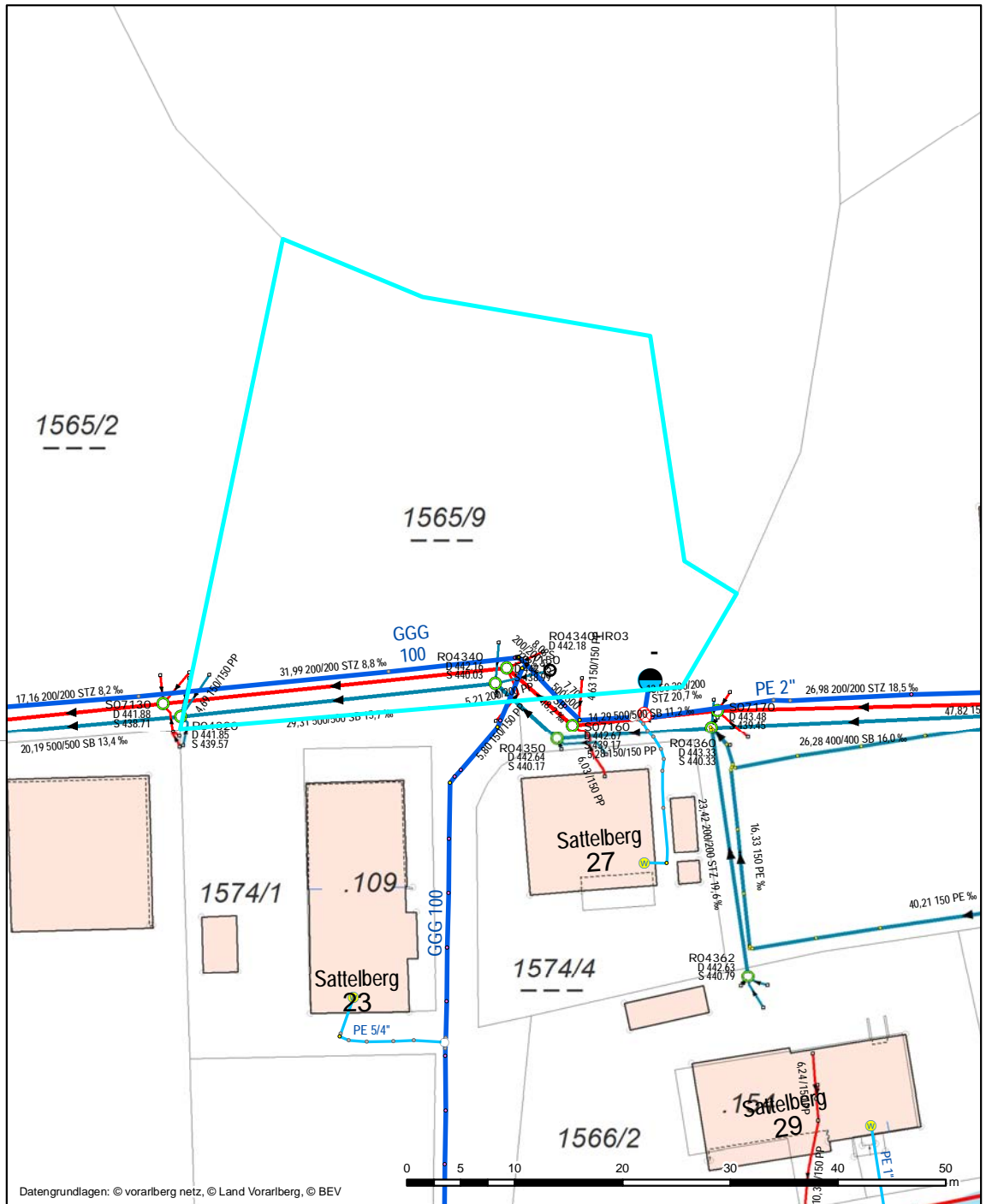


Anfahrtsplan

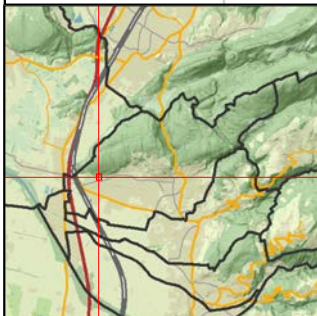




Gefahrenzonenplan



Datengrundlagen: © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV



Lageplan

Gemeinde Klaus

Anna Henslerstraße 15
 6833 Klaus
 Tel.: +43(0)5523 62536-0
 Fax: +43(0)5523 62536-4
 gemeinde@klaus.cnv.at
 www.klaus.at

Ersteller Heike Haßler

Erstellungsdatum 14.10.2025

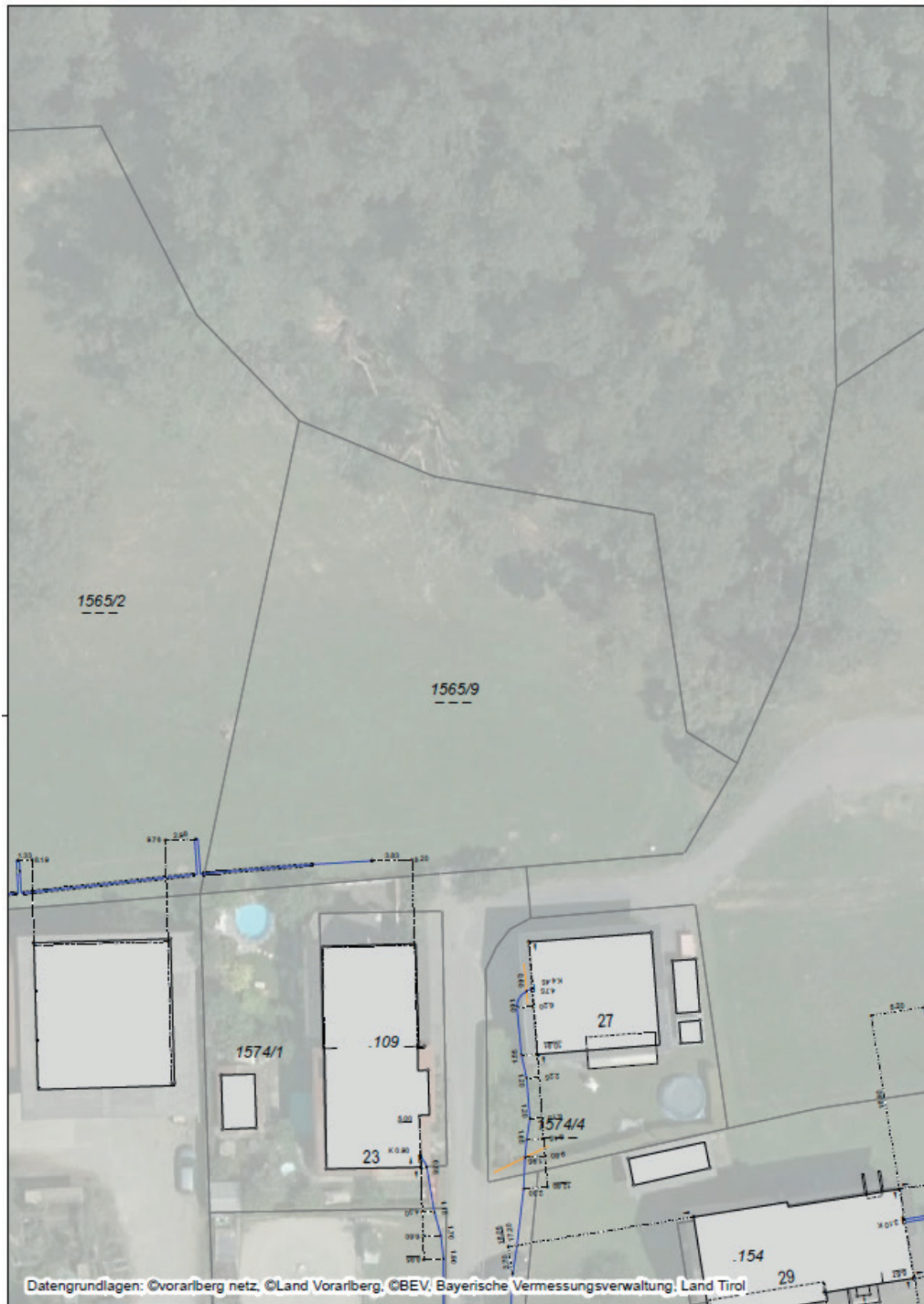


Erstellt für Maßstab
 1:500



Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.






Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20251014_082720027
Grundstück Klaus




BW4	Wohngebiet - Hügelanlage	25 m	nicht zulässig	350 m ²	600 m ²	55	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m
BW5	Wohngebiet - Hanglage Wohngebiet- Hanglage Tschütsch	25 m	nicht zulässig	250 m ²	400 m ²	50	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m
				nicht zulässig	300 m ²	40							

 BW5 Wohngebiet - Hanglage

 Gebäude

 Geltungsbereich Bebauungsplan

 mittelfristiger Siedlungsrand lt. REP

 Hangfuss lt. REP

Legende zur Tabelle: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone:

max. BFZ: maximale Bauflächenzahl

max. BNZ: maximale Baunutzungszahl

max. GGF: maximale Gesamtgeschossfläche

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche GGF gilt pro Gebäude.

HGZ: Höchstgeschosszahl Die Festlegung der Höchstgeschosszahl HGZ bezieht sich, wenn nicht extra angeführt, auf oberirdische Geschosse.

MGZ: Mindestgeschosszahl

Die Festlegung der Mindestgeschosszahl MGZ gilt nicht für Nebengebäude gem. § 2 Abs. (1) lit. I BauG.

Offene Bebauung: Eine Bebauung gilt als „offen“, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet sind.

Halboffene Bebauung: Eine Bebauung gilt als „halboffen“, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinandergelagert und sonst freistehend errichtet sind.

Geschlossene Bebauung: Eine Bebauung gilt als „geschlossen“, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinandergelagert errichtet sind.

Flachdächer sind in der Zone I BM1 und II BM/BW2 nicht zulässig.

Geneigte Dächer sind Dächer ab 10° Dachneigung.

In den Zonen I BM1 Zentrum – Hauptstraße sowie II BM/BW2 Wohngebiet/Mischgebiet - alter Dorfkern besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach von 10° bis 45° Neigung.

Mindestraumhöhe EG: je nach Nutzfläche ist die Raumhöhe in den Erdgeschossen an den genannten Straßen in Zone I BM1 sowie Zone II BM2 wie angeführt auszuführen.

Diese Bestimmung gilt für Gebäude in der ersten Baureihe und nur für deren Erdgeschossflächen, welche zur Straße orientiert sind.

Weitere Hinweise:

In der Zone V BW5 darf ein Grundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. Im Wohngebiet-Hanglage Tschütsch sind lediglich Einfamilienhäuser mit max. einer Einliegerwohnung zulässig (siehe §2, Abs. 6).

Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sind jeweils an der Außenwand nach VlbG. Baugesetz §5 (2) nachzuweisen.

BFZ, BNZ, GGF, HGZ und MGZ sind im Sinne der Baubemessungsverordnung (geltende Fassung) definiert

(siehe detailliert ab Seite 32, Begriffsbestimmung)

Die Schemata erläutern die Vorgaben zu Höhen und Geschossigkeit je Zone.

Ihre Immobilie in guten Händen

