Ihr neues Zuhause in Röthis bezugsfrei ab 01.01.2026



Küche OG

Objektnummer: 5781/3100071

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Walgaustraße 17

Haus - Zweifamilienhaus

Österreich 6832 Röthis

1960 Gepflegt 163,20 m²

C 96,00 kWh / m² * a

C 1,37

650.000,00€

Ihr Ansprechpartner



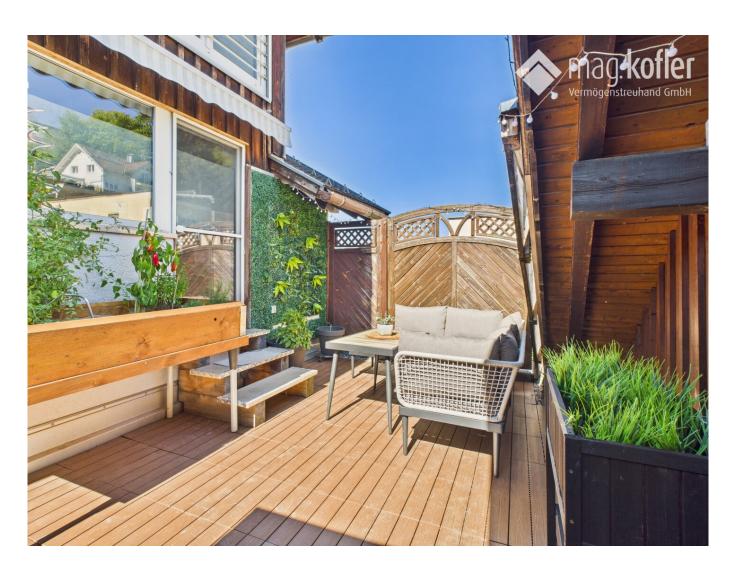
Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH Am Garnmarkt 3 6840 Götzis

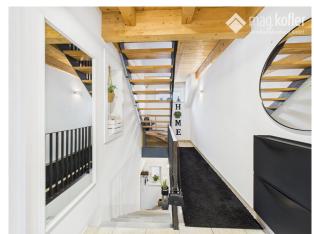














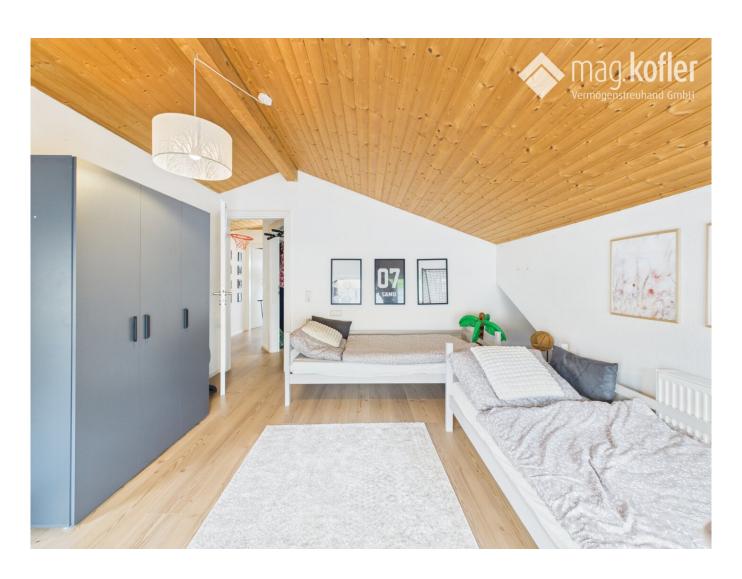




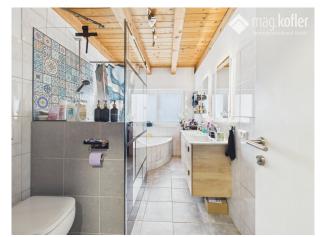


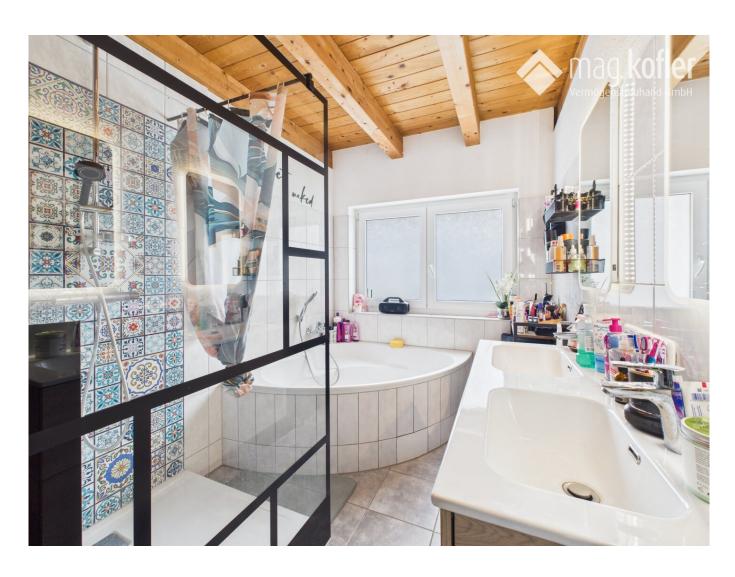




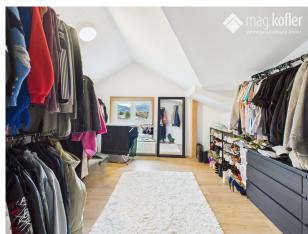








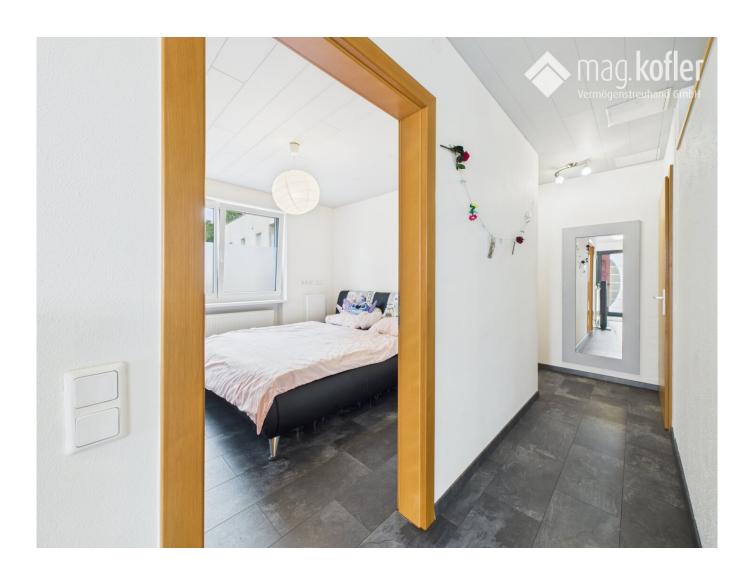








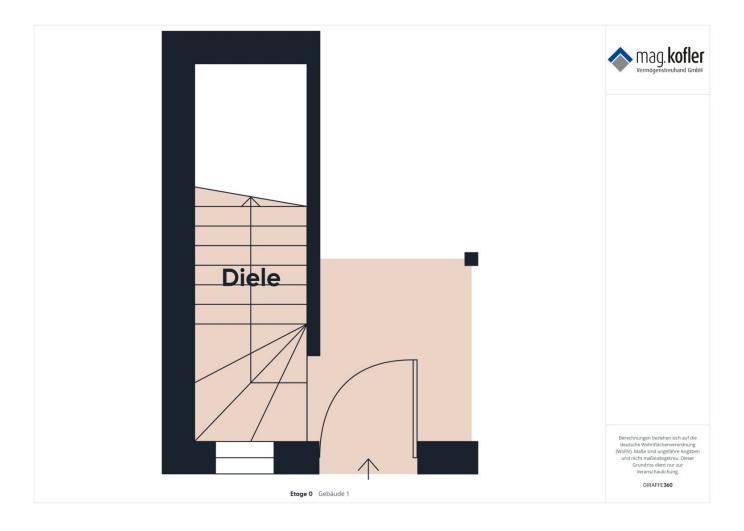


















Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus in Röthis – zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen

In der Walgaustraße in Röthis steht dieses vielseitige Zweifamilienhaus, das mit klarer Raumstruktur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Gebäude umfasst insgesamt rund **167 m² Wohnfläche**, aufgeteilt in zwei Einheiten mit **jeweils eigenem Eingang**:

• ca. 109,74 m² im 1. und 2. Obergeschoss – eine großzügige Wohnung mit klassischer Aufteilung, die viel Platz für Familie oder Paare bietet.

Besonders charmant sind die sichtbaren Holzbalken im Dachgeschoss, die dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleihen.

• ca. 53,46 m² im Erdgeschoss – eine separate, kompakte Wohnung, ideal für Angehörige, als Einliegerwohnung oder zur Vermietung. Selbst eine Nutzung als Geschäftsraum ist in dieser Einheit möglich.

Für Komfort im Alltag sorgen zwei Einzelgaragen sowie zusätzliche Außenstellplätze.

Die zentrale Lage in Röthis bietet kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Rheintalautobahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Investment – dieses Haus eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksgröße: ca. 319 m²

Bauwidmung: Baufläche Mischgebiet

TECHNISCHE DATEN

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit folgenden Eckdaten:

1960

Baujahr der Immobilie

Heizungsart Gastherme

Anlage/Gesamteinheiten 2 Wohneinheiten

2 Garagenplätze

Autoabstellplätze 4 Stellplätze

1 Carport

DAS GEBÄUDE BESTEHT AUS

Wohnfläche Gesamt ca. 163,2 m²

Wohnung 1 ca. 53,46 m²

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Wohnraum	ca. 8,88 m²
Essküche	ca. 17,74 m²
Gang	ca. 7,43 m²
WC	ca. 1,27 m²
Bad	ca. 7,84 m²
Schlafzimmer	ca. 10,30 m ²

5-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss	
EG Gang	ca. 3,57 m²
OG Essküche Bad / WC Wohnzimmer Gang Terrrasse	ca. 18,59 m ² ca. 8,25 m ² ca. 20,35 m ² ca. 9,77 m ² ca. 16,80 m ²
DG Gang WC Elternschlafzimmer Kinderzimmer Kinderzimmer	ca. 3,49 m ² ca. 2,69 m ² ca. 16,60 m ² ca. 12,53 m ² ca. 13,90 m ²
EG Zugang und Unterstellplatz Abstellraum	ca. 17,37 m ² ca. 9,49 m ²
Garage 1	ca. 17,78 m ²

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und technisch wie optisch aufgewertet.

Allgemeine Maßnahmen

MODERNISIERUNGEN

Garage 2

Wohnung 2

• 2025: Garagen innen und außen neu gestrichen, Holzbalken am Carport aufgearbeitet

ca. 17,00 m²

ca. 109,74 m²

• 2024: Fassadenreinigung und Versiegelung durch die Firma Algenmax

• vor ca. 20 Jahren: Erneuerung aller Fenster, Terrassentüren, Heizung und Elektrik

Wohnung 1

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- 2011: Komplette Grundsanierung inkl. Badezimmer
- Neue hochwertige Haustüre
- Einbauküche vorhanden aus Vollholz mit Granitarbeitsplatte aus dem Jahr 2020

Wohnung 2

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss

- 2025: Terrassenboden erneuert (OG/RG)
- 2018: Komplette Grundsanierung inkl. Badezimmer
- Neue hochwertige Einbauküche
- Moderne Vinyl-Klickböden in allen Wohnräumen
- Sanierung der Toilette im Dachgeschoss

BESTANDSVERTRÄGE & MIETEINNAHMEN

Die Wohnung sind derzeit vermietet. Die Maisonettewohnung ist ab 01.01.2026 bezugsfrei.

Wohnung 1

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- Mietvertrag seit: 01.01.2022
- Aktuelle Laufzeit: **01.01.2025 31.01.2027** (nach Ablauf verlängert)
- Nettomiete p. m.: 603,- € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 125,- €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 7.236,- € netto ohne BK
- Kaution: 1.725, €

Wohnung 2

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss

- Mietvertrag seit: 01.04.2024
- Aktuelle Laufzeit: 01.01.2024 31.12.2025
- Nettomiete p. m.: 1.380,- € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 220,- €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 16.560,- € netto ohne BK

Gesamtobjekt

Jahresnettomiete gesamt: 23.796,- € netto ohne BK

MONATLICHE AUSGABEN

Wasser- / Kanalabgabe: 42,14 €

• Strom Wohnung 1: 33,00 €

• Strom Wohnung 2: 70,00 €

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:

Ab 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 und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

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.

SONSTIGE INFORMATION

nach Absprache verfügbar

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.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de

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 <550m Apotheke <525m Krankenhaus <3.850m

Kinder & Schulen

Schule <475m Kindergarten <500m Höhere Schule <4.625m Universität <7.900m

Nahversorgung

Supermarkt <700m Bäckerei <900m Einkaufszentrum <2.800m

Sonstige

Bank <625m Geldautomat <625m Post <1.175m Polizei <775m

Verkehr

Bus <75m Bahnhof <1.300m Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap