

Charmante 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse – viel Platz & gemütliches Wohnambiente



Schlafzimmer 1 DG

Objektnummer: 5781/31000712

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhänd GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgaustraße 17a
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6832 Röthis
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	109,74 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

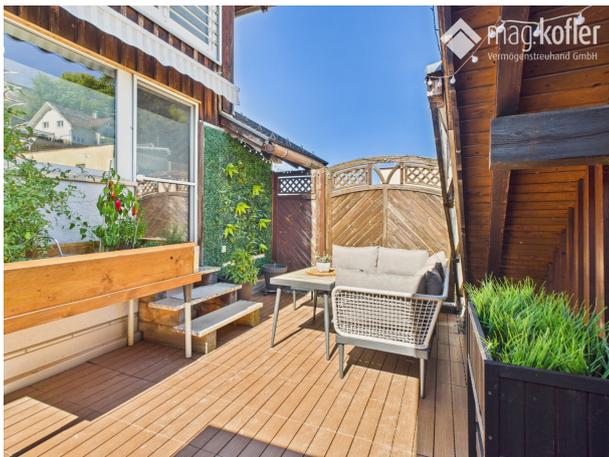
Ihr Ansprechpartner

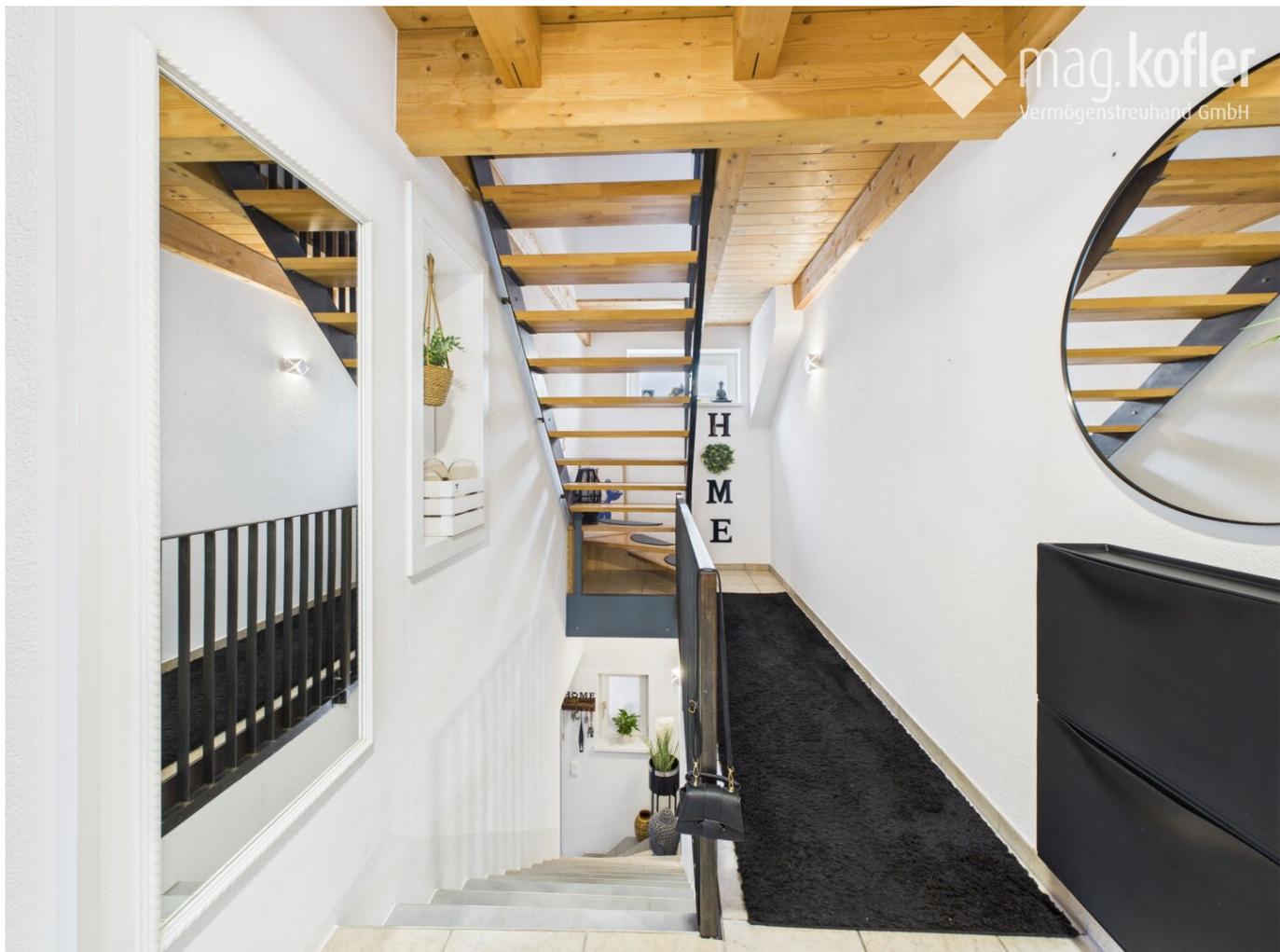


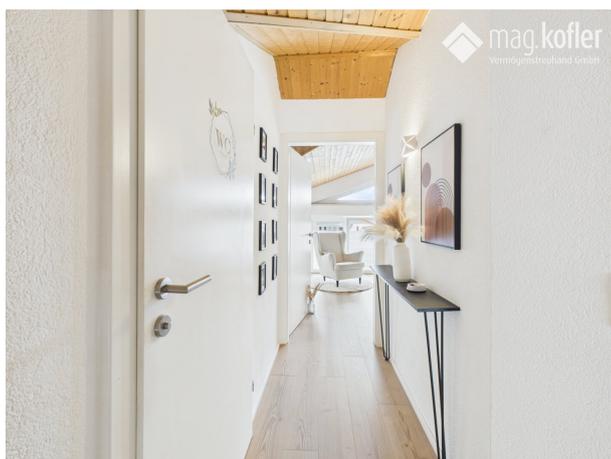
Kerstin Jautz

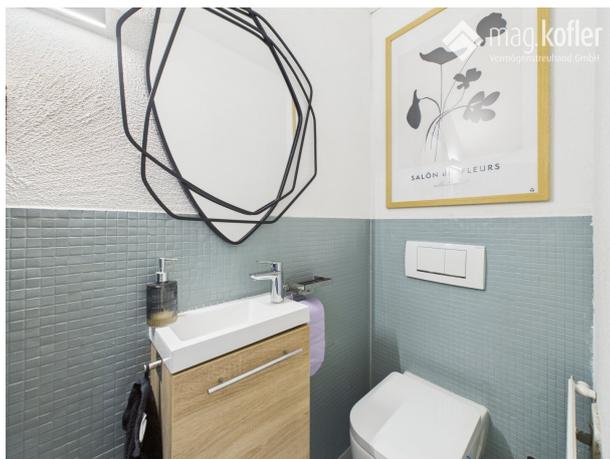
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

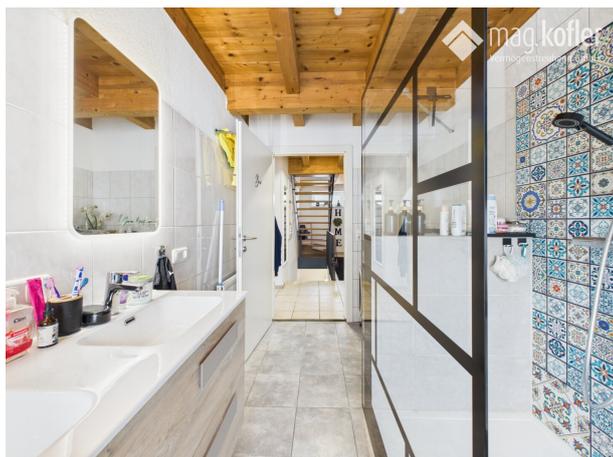


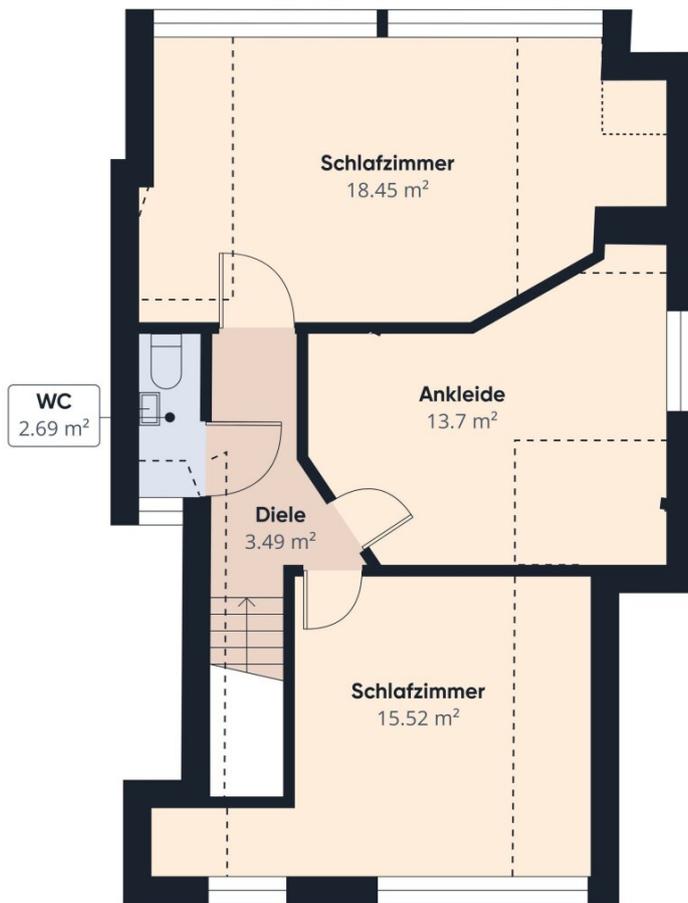












Etage 2 Gebäude 1

Wohnfläche⁽¹⁾
 53.85 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

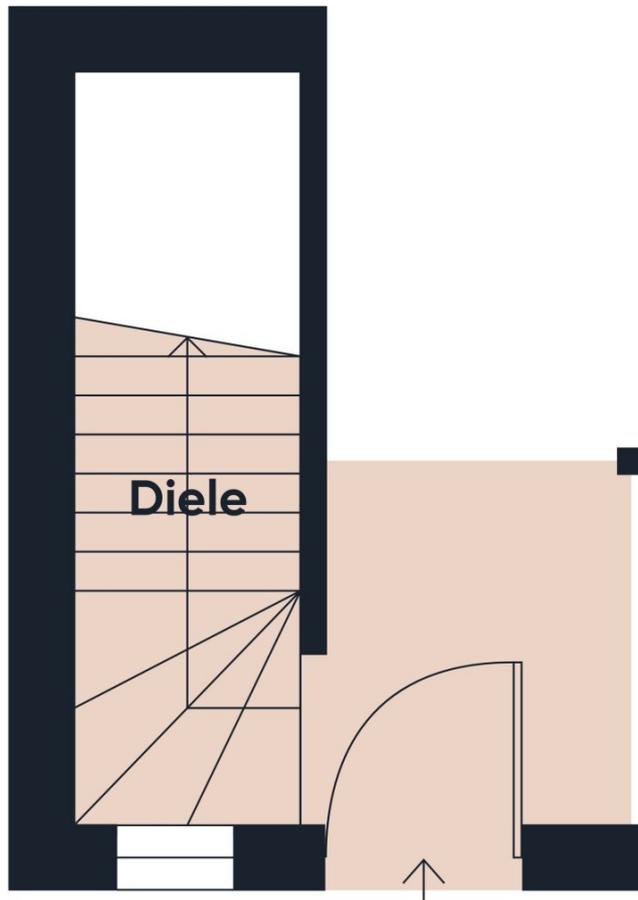
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

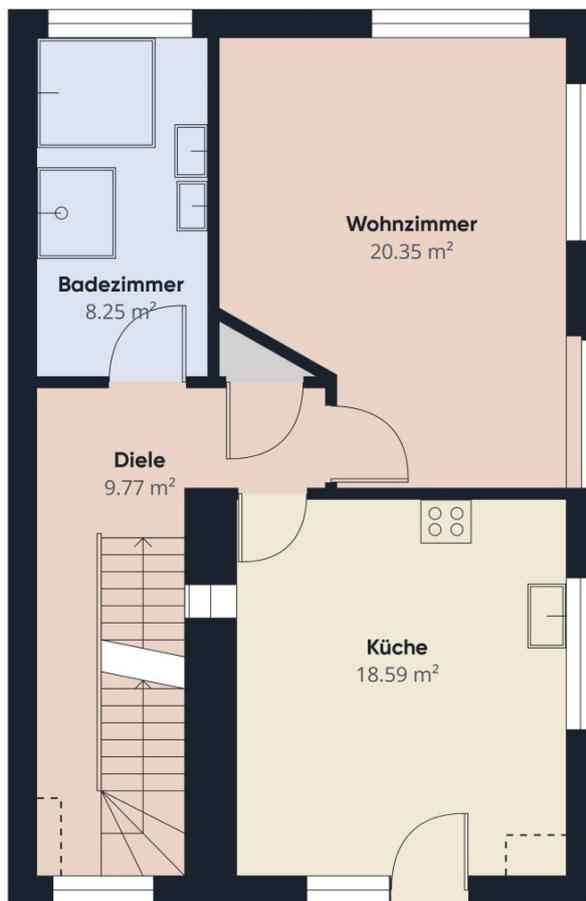
GIRAFFE 360



Etage 0 Gebäude 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1 Gebäude 1

Wohnfläche⁽¹⁾
57.36 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Im 1. und 2. Obergeschoss der Walgaustraße 17 erwartet Sie eine großzügige Wohnung mit **109,74 m² Wohnfläche**. Die klassische Raumaufteilung bietet viel Platz für Familie oder Paare, die Wert auf ein komfortables Zuhause legen.

Ein besonderes Highlight sind die **sichtbaren Holzbalken im Dachgeschoss**, die für eine gemütliche Atmosphäre sorgen und der Wohnung einen charmanten Charakter verleihen.

Zur Wohnung wird eine **Einzelgarage**, ein **Außenstellplatz** und ein kleines **Carport** um 15.000,- € angeboten.

Die zentrale Lage in Röthis überzeugt mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Rheintalautobahn – bei gleichzeitig angenehmer Wohnumgebung.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit viel Raum und Charakter.

1960

Baujahr der Immobilie

Heizungsart

Gastherme

1 Garagenplatz

Autoabstellplätze

1 Stellplatz

1 Carport

5-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss

ca. 109,74 m²

EG

Gang

ca. 3,57 m²

OG

Essküche	ca. 18,59 m ²
Bad / WC	ca. 8,25 m ²
Wohnzimmer	ca. 20,35 m ²
Gang	ca. 9,77 m ²
Terrasse	ca. 16,80 m ²

DG

Gang	ca. 3,49 m ²
WC	ca. 2,69 m ²
Elternschlafzimmer	ca. 16,60 m ²
Kinderzimmer	ca. 12,53 m ²
Kinderzimmer	ca. 13,90 m ²

EG

Zugang und Unterstellplatz	ca. 17,37 m ²
----------------------------	--------------------------

Abstellraum	ca. 9,49 m ²
-------------	-------------------------

Garage 1	ca. 17,78 m ²
----------	--------------------------

MODERNISIERUNGEN

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

Allgemeine Maßnahmen

- **2025:** Garagen innen und außen neu gestrichen, Holzbalken am Carport aufgearbeitet
- **2024:** Fassadenreinigung und Versiegelung durch die Firma *Algenmax*

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

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss

- **2024:** 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

Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich somit hervorragend als Anlageimmobilie.

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss

- Mietvertrag seit: 01.04.2024
- Aktuelle Laufzeit: 01.01.2024 – 31.01.2027
- Nettomiete p. m.: 1.380,- € ohne UST

- Betriebskosten p. m.: 220,- €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 16.560,- € netto ohne BK

ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung € 450.000,00

Einzelgarage und Außenstellplatz € 15.000,00

Kaufpreis Gesamt € 465.000,00

HINWEIS FÜR INTERESSENTEN

Die angebotene Wohnung ist Teil eines **Zweifamilienhauses**, das aktuell auch **als Ganzes mit beiden Wohneinheiten** zum Erwerb angeboten wird. Somit besteht für Interessenten die Möglichkeit, das gesamte Haus mit ca. 167 m² Wohnfläche, zwei getrennten Eingängen, zwei Garagen und mehreren Stellplätzen zu erwerben – ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Investment.

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) - <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 <3.875m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.625m

Universität <7.925m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <2.825m

Sonstige

Bank <625m

Geldautomat <625m

Post <1.175m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <1.300m

Autobahnanschluss <1.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap