# Traumhaus in Klaus mit großem Garten & Einliegerwohnung




Außenansicht/Garten

**Objektnummer: 1700/100**

**Eine Immobilie von Ammann Wohnbau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Walgaustraße 30 |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6833 Klaus |
| **Baujahr:** | 1920 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 174,82 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Keller:** | 63,58 m² |
| **Kaufpreis:** | 749.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theresa Lampert, MSc**

Ammann Wohnbau GmbH
Gewerbestraße 1
6710 Nenzing


AMMANN
IM
MO
SKIM
EM-ERDE


AMMANN
IM
MO


AMMANN
IM
MO











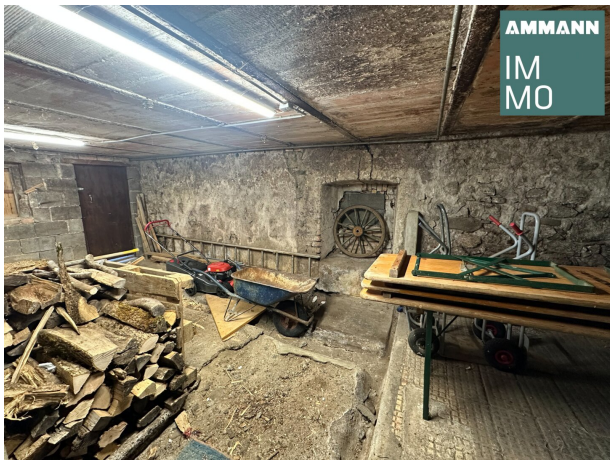










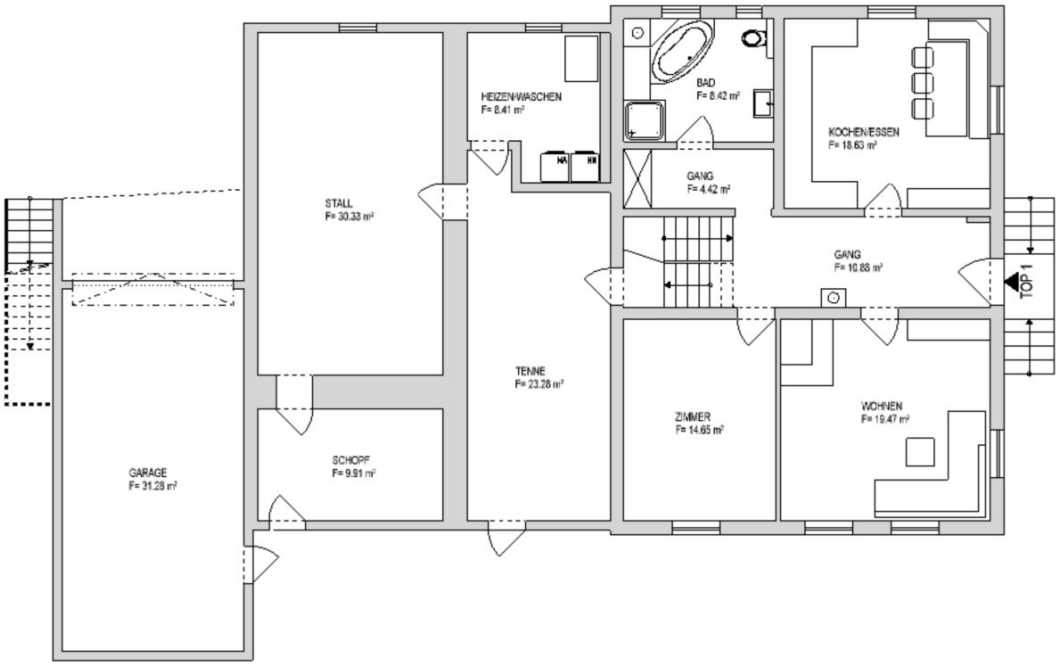




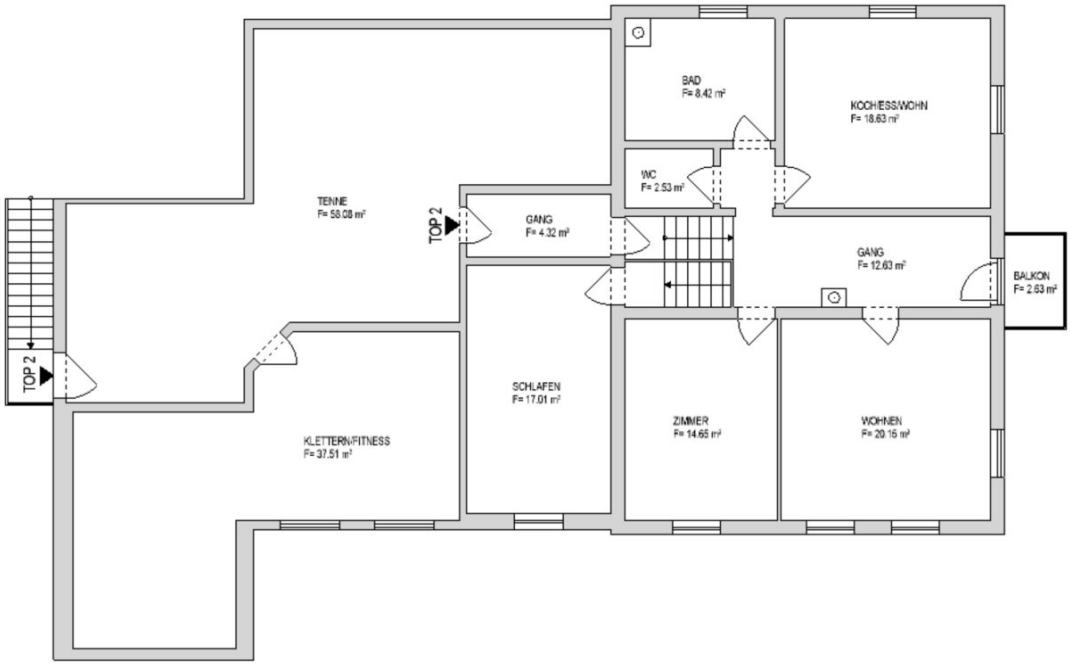

AMMANN
IM
MO


AMMANN
IM
MO

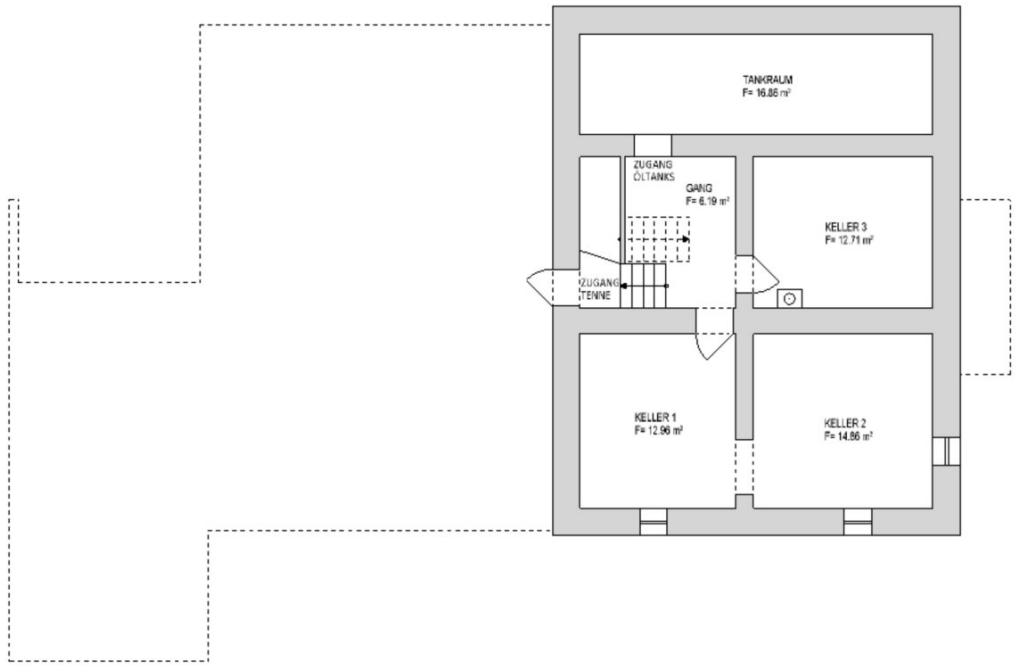
ERDGESCHOSS



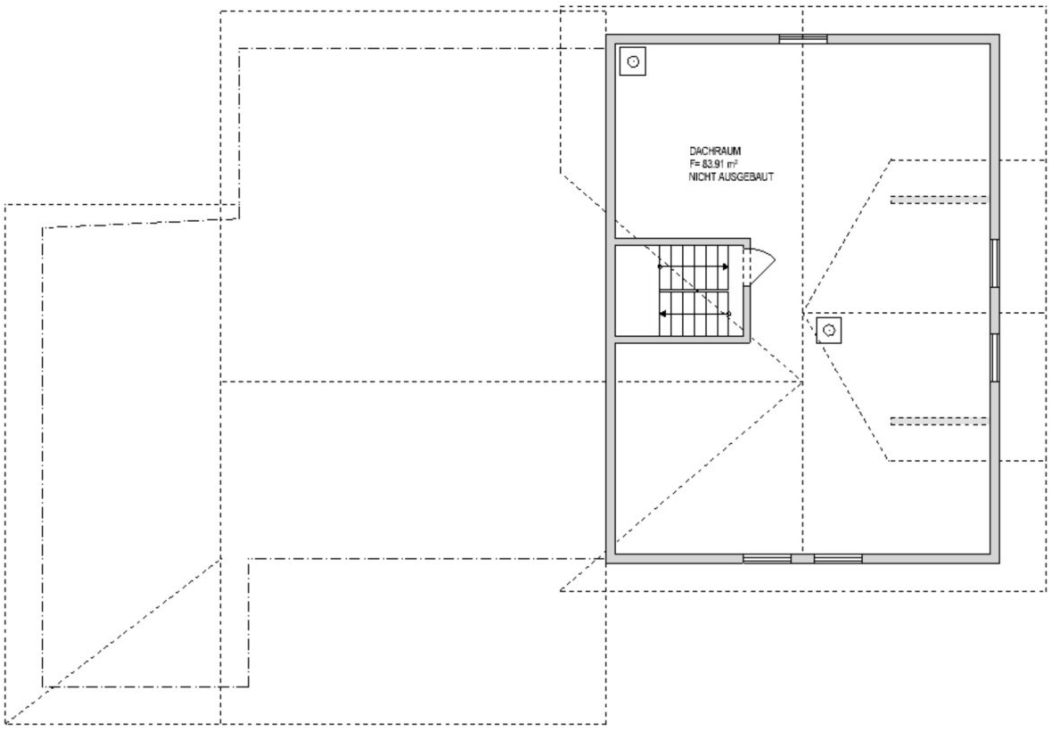
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**VIEL PLATZ - RAUMAUFTEILUNG**

Erdgeschoss:

Gang: ca. 15,28  m²

Bad/WC: ca. 8,42 m²

Essen/Kochen: ca. 18,63 m²

Wohnen: ca. 19,47 m²

Zimmer: ca. 14,65 m²

über Halbstock erreichbar:

Schlafen: ca. 17,01 m²

Wohnnutzfläche: ca. 93,48 m²

Obergeschoss (Einliegerwohnung):

über Tenne erreichbar:

Gang: ca. 16,95 m²

Kochen/Essen: ca. 18,63 m²

Wohnen: ca. 20,16 m²

Zimmer: ca. 14,65 m²

Badezimmer: ca. 8,42 m²

WC: ca. 2,53 m²

Balkon: ca. 2,63 m²

Wohnnutzfläche: ca. 81,34 m²

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 174,82 m²**

**NOCH MEHR PLATZ - ZUBEHÖR**

Dachgeschoss:

Dachraum (nicht ausgebaut): ca. 83,91 m²

Kellergeschoss:

Gang: ca. 6,19 m²

Tankraum: ca. 16,86 m²

Keller 1 (Weinkeller): ca. 12,96 m²

Keller 2 (Weinkeller): ca. 143,86 m²

Keller 3: ca. 12,71 m²

Erdgeschoss:

Tenne: ca. 23,28 m²

Heizen/Waschen: ca. 8,41 m²

Stall/Keller: ca. 30,33 m²

Schopf: ca. 9,91 m²

Obergeschoss (Tenne):

Tenne: ca. 58,08 m²

Klettern/Fitness: ca. 37,51 m²

Autoabstellmöglichkeiten:

Garage: ca. 31,28 m²

Carport

Außenabstellplätze: 4

**GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN**

- aktuell besteht ein Bestandsverhältnis in der Einliegerwohnung
- Immobilie nach Absprache verfügbar
- weitere Dokumente werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

**TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG**

Die Liegenschaft in der Walgaustraße in Klaus überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage im Herzen des Vorarlberger Rheintals.

Die Gemeinde Klaus bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zu Feldkirch und zur Autobahnanbindung sorgt zudem für eine optimale Verkehrsanbindung.

Umgeben von einer schönen Bergkulisse und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist diese Lage besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

**NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung

- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!**

*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.*

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 <275m
Apotheke <850m
Krankenhaus <5.175m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <300m
Höhere Schule <3.300m
Universität <8.950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.050m

**Sonstige**
Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <200m
Polizei <2.125m

**Verkehr**
Bus <200m
Bahnhof <1.725m
Autobahnanschluss <2.050m
Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap