



# EXPOSÉ

Willkommen in  
Ihrem  
neuen Zuhause,  
Willkommen in  
den Bergen!

Charmantes  
Mehrfamilienhaus  
im schönen  
Bregenzerwald

Kreuzgasse 384  
6883, Au



# KONTAKT

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH



Mag. Hanna Mähr  
[www.4you-immo.at](http://www.4you-immo.at)  
[hanna@4you-immo.at](mailto:hanna@4you-immo.at)  
Tel.: +43 660 9712 976

St. Ulrichstraße 17  
6840 Götzis

# Betreten Sie eine Welt voller Behaglichkeit.



Grundriss mit Potenzial

## **Objektbeschreibung**

6883 Au, Kreuzgasse 384, EZ 883 / KG 91002 Au / GST-NR 5595

Das Haus verfügt über zwei großzügige Wohnungen, die modern und einladend gestaltet sind. Es wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert und erneuert. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume bieten ein gemütliches Wohnambiente und einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft. Das Haus wurde 1964 errichtet. Es handelt sich daher um einen Altbau, welcher aber stets modernisiert wurde. Bislang wurde immer eine der Wohnungen selbst genutzt und die andere an Feriengäste vermietet. Es besteht zudem die Möglichkeit die Dachschräge ostseitig fertig auszubauen und so noch mehr Wohnraum zu schaffen. 2014 wurde südseitig ein überdachter Sitzplatz nachträglich dazu gebaut.

## **Lage**

Dieses wunderschöne Haus befindet sich in der malerischen Gemeinde Au im Bregenzerwald, umgeben von atemberaubender Natur und majestätischen Bergen. Die Region ist bekannt für ihre hervorragenden Freizeitmöglichkeiten, darunter Skifahren im Winter (mehrere Skigebiete in unmittelbarer Nähe) und Wandern im Sommer. Die Lage bietet sowohl Ruhe und Erholung als auch die Nähe zu zahlreichen Freizeitaktivitäten. Die Bushaltestelle für Skifahrer/Wanderer befindet sich direkt vor der Haustüre, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.





# schönes Haus mit Berghüttenflair

- gesamt ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche, zudem sind Keller & Garage vorhanden
- 475m<sup>2</sup> Grundfläche in sonniger & guter Lage
- als eine Einheit oder als 2 separate Wohnungen nutzbar
- eine Wohnung wurde bislang an Feriengäste vermietet
- Sanierungen durchgeführt (Bäder, Fenster, Dach, etc.)
- Altbau aus dem Jahr 1964
- Ölheizung (Energieausweis vorhanden)
- 2 Küchen und 2 Badezimmer (beides saniert/erneuert)
- verfügbar nach Absprache (ca. April 2025)

## Kaufpreis

# Auf Anfrage!

**Betriebskosten ca. € 250/Monat (nach Verbrauch)**

Zuzüglich Nebenkosten:

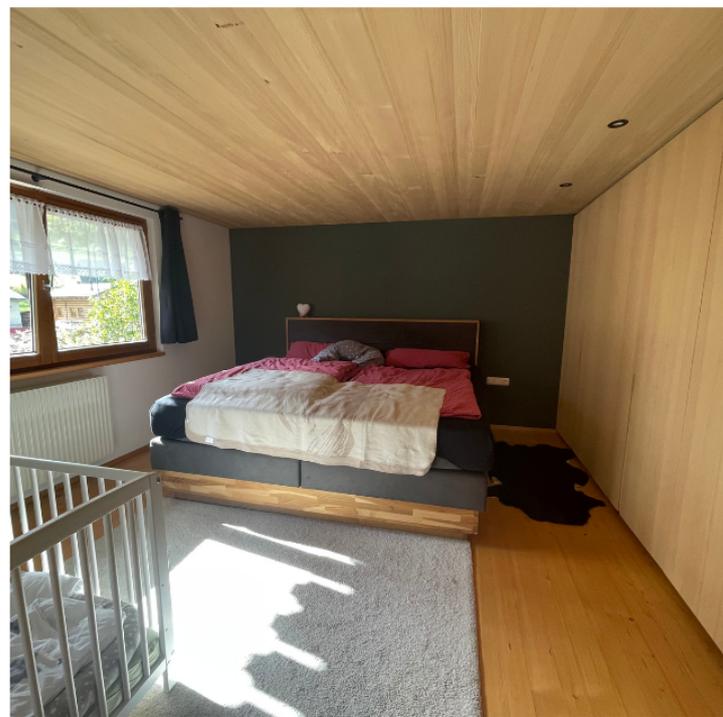
\*Grundbucheintragung: 1,1%

\*Grunderwerbsteuer: 3,5%

\*Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt

\*Vertragserrichtung: 1% zzgl. 20% USt

Wir sind als Doppelmakler tätig. Bei erfolgreichem Verkauf wird eine Provision von 3,6% inkl. USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% netto vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



Dieses charmante Haus im beliebten Ferienort - Au, Bregenzerwald - ist eine ideale Investition für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Kombination aus einer vermietbaren Wohnung und der Selbstnutzung macht es besonders attraktiv!



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:  
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at  
hanna@4you-immo.at  
Tel.: +43 660 97 12 976

