

**Großzügiges, älteres Einfamilienhaus samt Anbau in
beliebter Wohnlage in Altach zum Verkauf!**



ECKDATEN zum Objekt

6844 Altach, Altweg 11, EZ 1550 / KG 92101 Altach / GST-NR 2313/2

Das Einfamilienhaus im schöngelegenen Altach wurde im Jahr 1963 errichtet. Die Liegenschaft bringt eine Gesamtfläche von 736m² mit und verfügt über eine sonnige Gartenfläche südseitig vom Haus.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Anbau (Baujahr 1970) mit separatem Eingang. Der Anbau westseitig vom Haus bringt einen großzügigen Raum mit, welcher individuell möglicherweise als Hobbyraum oder Büro genutzt werden kann (ehemals Stickereilokal).

Die Gesamtwohnfläche von ca. 180m², verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Wobei hier dazugesagt sei, dass das Obergeschoss derzeit nur als Dachboden und nicht als Wohnfläche gewidmet ist. Somit beträgt die effektive Wohnfläche nur auf das Erdgeschoss bezogen rund 90m². Eine nachträgliche Widmung als Wohnfläche für das Obergeschoss ist nach Sanierungsmaßnahmen jederzeit möglich. Ein Rückbau ist lt. Bauamt nicht notwendig.

Zudem ist das Haus voll unterkellert, und bietet dort einiges an Stauraum sowie eine Garage. Neben der Garage stehen auch noch 3 Außenparkplätze zur Verfügung.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man direkt auf die südseitig ausgerichtete Terrasse sowie in den Garten, welcher keine Wünsche offenlässt. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohnzimmer noch 2 weitere Zimmer, eine Küche mit Esszimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Das Obergeschoss bringt dieselbe Aufteilung mit, hier gibt es allerdings Dachschrägen in den Zimmern. (Achtung keine Widmung als Wohnfläche!)

Das Haus ist in gepflegtem Zustand jedoch dem Alter entsprechend. Grundsätzlich wäre es sofort bewohnbar jedoch sind beispielweise die Fenster noch im Originalzustand. Es handelt sich hier um einen Altbau mit Sanierungsbedarf, welcher wieder auf den aktuellen Stand zu bringen wäre.

Östlich der Liegenschaft befindet sich ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3 Metern. Diese Dienstbarkeit ist für das dahinterliegende Grundstück 2313/4 bestimmt. Ein Dienstbarkeitsvertrag und eine Eintragung im Grundbuch liegen nicht vor.

Derzeit wird das Haus mit einer nachträglich eingebauten Gastherme beheizt. Ein Energieausweis zum Haus liegt vor. Der Heizwärmebedarf liegt bei G 366 kWh/m² pro Jahr.

Das Haus ist voll erschlossen, die Zufahrt führt über eine öffentliche Straße. Zudem sind alle nötigen Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal, etc.) vorhanden.

LAGE

Altach, eine bezaubernde Gemeinde in Vorarlberg, Österreich, ist ein äußerst attraktiver Wohnort mit einer hervorragenden Lebensqualität und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Altach liegt strategisch günstig im Herzen des Rheintals und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit wie z.B. nach Feldkirch, Dornbirn und sogar dem nahegelegenen Liechtenstein und der Schweiz.

Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte,

Restaurants, Ärzte und Apotheken. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem erreichbar.

Das Haus ist ruhig gelegen und bietet auch einiges an Freizeitmöglichkeiten in der malerischen Natur. Die umliegenden Berge laden zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein.

Altach ist eine lebendige Gemeinde, die viele Möglichkeiten bietet und eine attraktive Wohngegend im „Ländle“ ist.

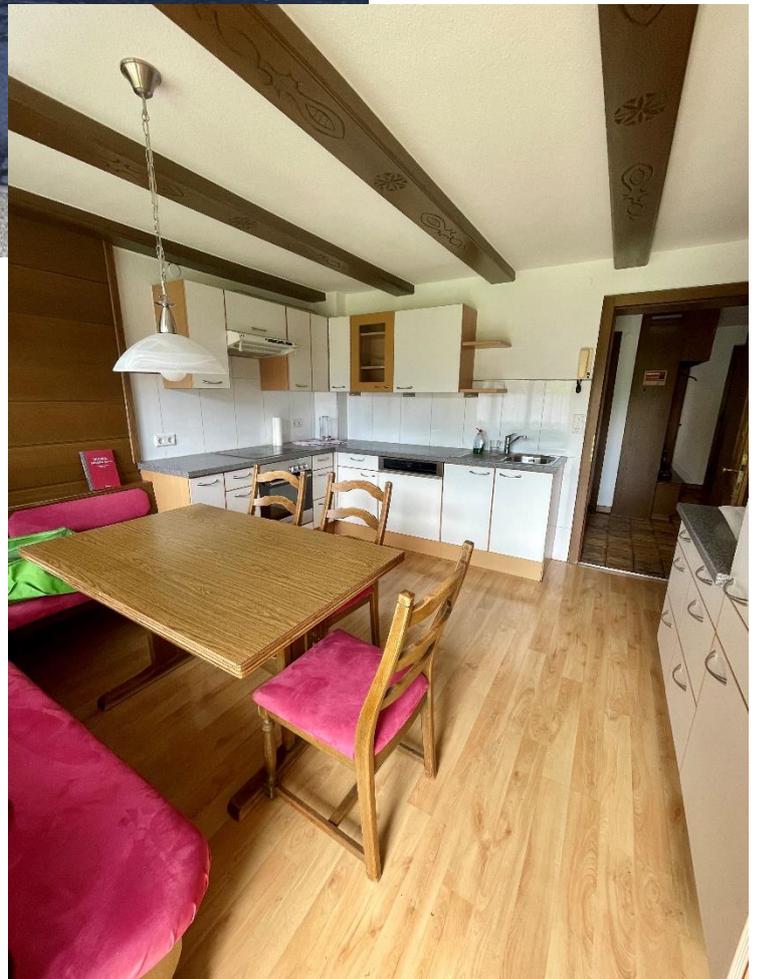
VERKAUFSPREIS, BETRIEBSKOSTEN & EINMALIGE KOSTEN*

Verkaufspreis **auf Anfrage!**
Betriebskosten ca. € 290,-

*Grundbucheintragung: 1,1%
* Grunderwerbsteuer: 3,5%
* Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt
* Vertragserrichtung: 1% zzgl. 20% USt

LUFTBILD





4you-immo GmbH
Sankt-Ulrich-Straße 17
A-6840 Götzis

www.4you-immo.com
office@4you-immo.com
ATU76816206



4you-immo GmbH
Sankt-Ulrich-Straße 17
A-6840 Götzis

www.4you-immo.com
office@4you-immo.com
ATU76816206



KONTAKT

Das Haus ist sofort bezugsbereit sollte aber in weiterer Folge individuell gestaltet und modernisiert werden, um es wieder in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen. Dies bietet die Chance, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und dabei den eigenen Stil einzubringen. Zudem bietet das Haus mit dem Anbau und dem separaten Zugang auch einiges an Potenzial (Hobbyraum, Werkstatt, etc.).

Wenn Sie an diesem schöngelagerten Haus in Altach interessiert sind oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese spannende Immobilie in Altach zu erfahren.



Mag. Hanna Mähr
Geschäftsführerin
T: 0660/9712976

E: hanna@4you-immo.com

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf 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.

4you-immo GmbH
Sankt-Ulrich-Straße 17
A-6840 Götzis

www.4you-immo.com
office@4you-immo.com
ATU76816206