

**Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in  
Altach zum Verkauf: Auch für 2 Parteien sehr gut geeignet!**



## **ECKDATEN zum Objekt**

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

Das Einfamilienhaus im schöngelagerten Altach wurde im Jahr 1963 errichtet. Die Liegenschaft bringt eine Gesamtfläche von 736m<sup>2</sup> 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 Stickerlokal).

Die Gesamtwohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup>, verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. 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.

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 Gastherme beheizt. Ein Energieausweis zum Haus liegt vor. Der Heizwärmebedarf liegt bei G 366 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Das Haus ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand, ist aber sofort bewohnbar (war es auch bislang immer).

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

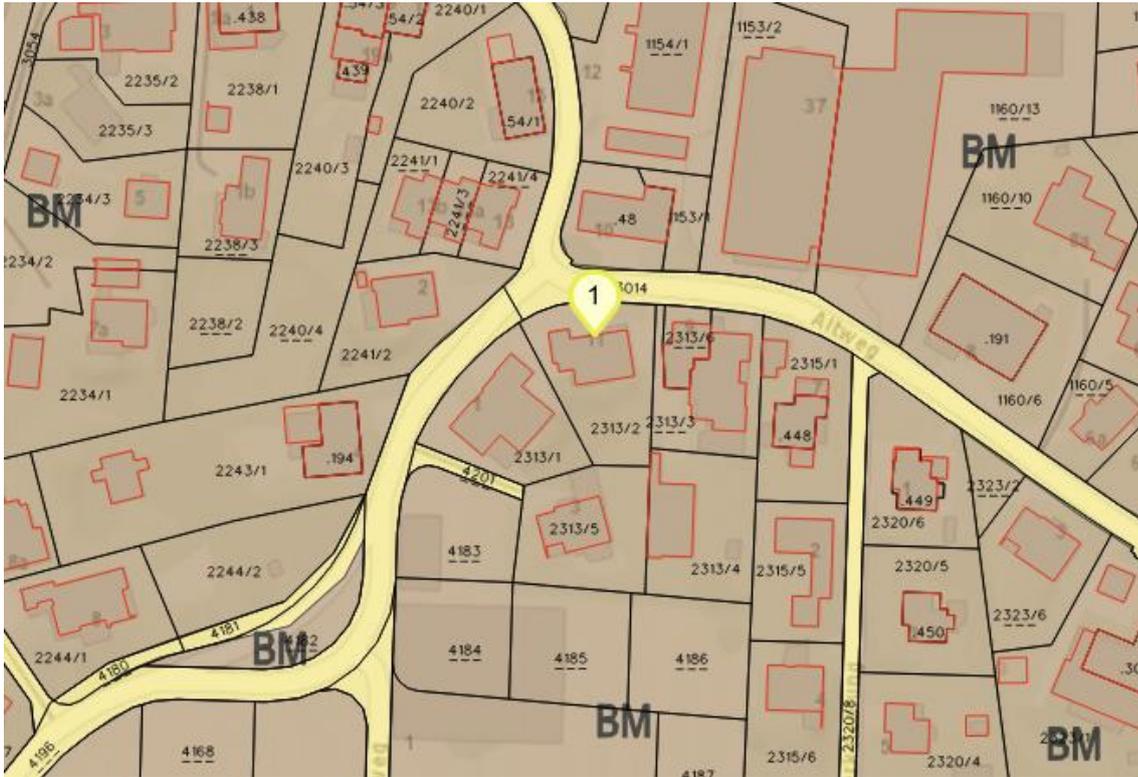
\*Grundbucheintragung:            1,1%  
\* Grunderwerbsteuer:            3,5%  
\* Maklerhonorar:                    3% zzgl. 20% USt  
\* Vertragserrichtung:               1% zzgl. 20% USt

## LUFTBILD



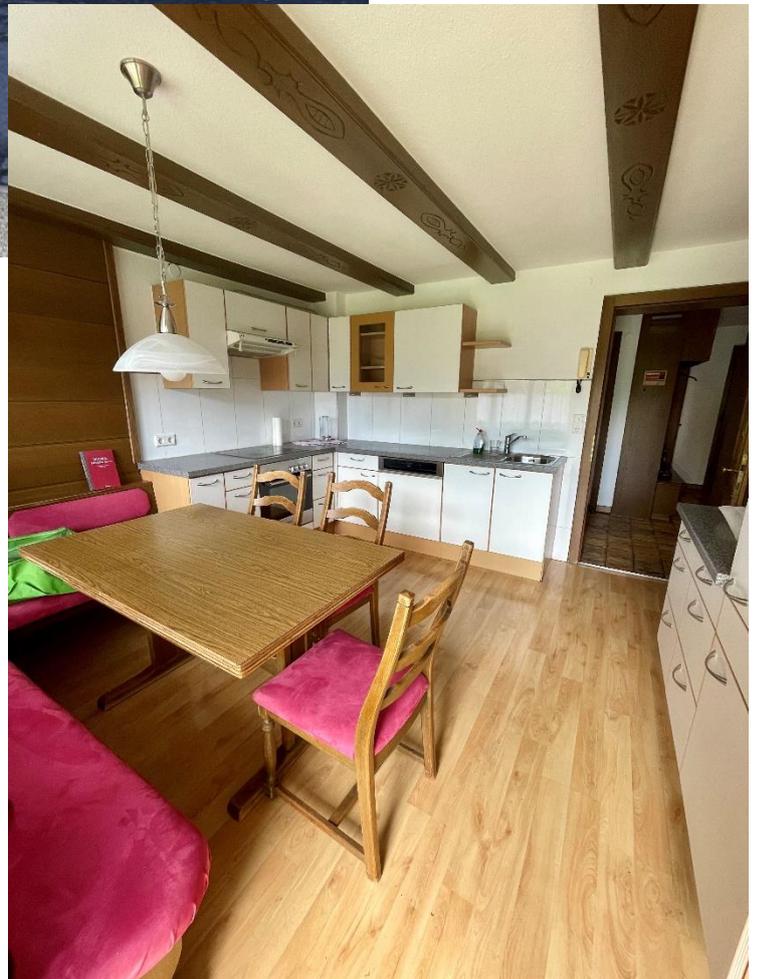
## WIDMUNG:

Die Liegenschaft ist als Baumischgebiet (BM) gewidmet.



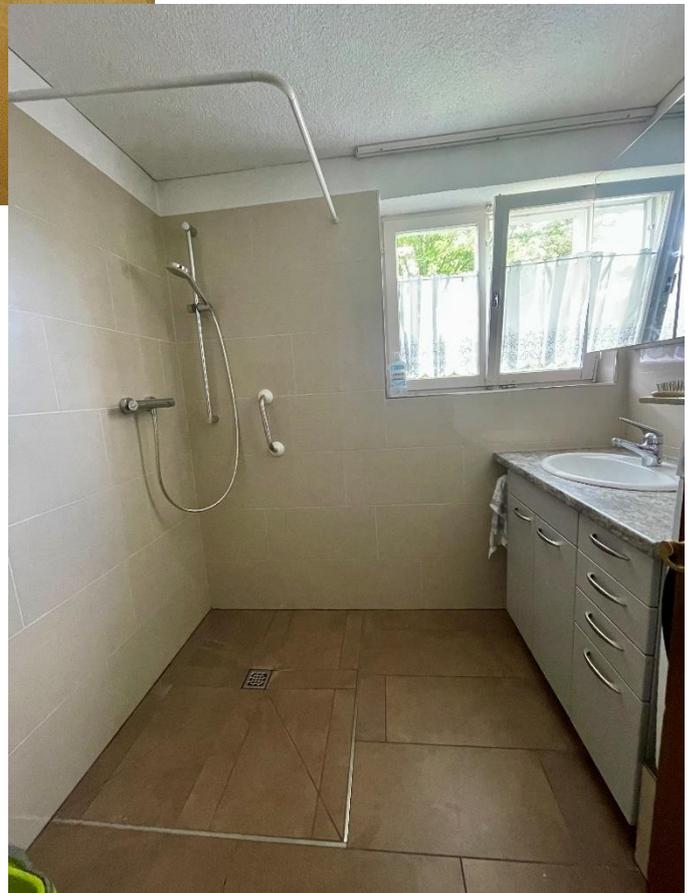
## IMPRESSIONEN





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

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206



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

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206



## KONTAKT

Das Haus ist sofort bezugsbereit und kann in weiterer Folge individuell gestaltet und modernisiert werden, um es 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 ist das Haus für eine größere Familie oder auch für 2 Parteien (mit dem separaten Zugang beim Anbau) interessant.

Wenn Sie an diesem schöngelagerten Haus in Altsch 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 Altsch zu erfahren.



Mag. Hanna Mähr  
Geschäftsführerin  
T: 0660/9712976

E: [hanna@4you-immo.com](mailto:hanna@4you-immo.com)

**ACHTUNG:** Aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt erwarten wir uns vor einer Besichtigung eine Abklärung bei Ihrer Bank bzgl. einer Finanzierung oder eine kurze Rücksprache mit uns dazu. Wir bitten um Verständnis dafür!

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 Rechtsanwältin 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](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206