



zur Anzeige

## !! VERGEBEN !! RÖTHIS: Elegantes Wohnhaus in Hanglage - traumhafter Ausblick!



### Kontaktinformationen

Firma: jedermann IMMOBILIEN  
Kontakt: Ing. Mathias Unterpirker  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Schulgasse 5, 6850 Dornbirn  
Telefon: 00436648697161  
Mobile: -  
E-Mail: office@jedermann-immo.at

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Haus, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie liegt in einer fantastischen Lage oberhalb der beliebten Gemeinde Röthis und hat eine gute Anbindung.

Der wunderbare Blick ins Tal und Richtung Schweizer Berge unterstreicht die exklusive Wohnlage.

Bei der angegebenen Wohnfläche von 168m<sup>2</sup> (EG+OG) wurden die Dachschrägen im OG nicht berücksichtigt (abzüglich Schrägen: 152,57m<sup>2</sup>).

Im Keller/UG wurden zusätzlich zwei große Räume ausgebaut, welche auch schönes Tageslicht bieten (diese wurden nicht in angegebene Wohnfläche eingerechnet).

Dadurch ist betreffend dem Platzangebot noch mehr Flexibilität gegeben.

Über den Keller/UG gelangen Sie auch auf die schöne, südseitige Grünfläche des Hauses.

Parkmöglichkeiten für Ihre Autos bestehen auf dem gepflasterten Vorplatz und in den zwei geschlossenen Garagen.

Einteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangs/Dielenbereich
- Wohnzimmer mit bodentiefen Verglasungen
- Essbereich
- große Küche mit Tresen, Barhockern
- Gästezimmer/Büro
- Gästebad mit Dusche und Wc
- Terrasse mit überdachtem Bereich

#### Einteilung Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Schrankraum/Abstellraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer (Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken)
- zwei Balkone (Süd -und Ost)

#### Einteilung Kellergeschoss:

- Heiz/Waschraum
- Pelletslager
- Vorratskeller
- großer Fitness/Allzweckraum (29m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer/Büro/Gästezimmer (22m<sup>2</sup>)
- direkter Ausgang in südseitigen Garten

#### Sonstiges:

- Filteranlage BWT
- Grander Wasser (für Hauptwasserleitung)
- automatische Be -und Entlüftung der Wohnräume

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit Wohlfühlcharakter und guten Entfaltungsmöglichkeiten sind, dann dürfen Sie sich eine Besichtigung dieser Immobilie nicht entgehen lassen.

Ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Röthis		
<b>Anzeigen ID</b>	253090	<b>Grundstücksgröße</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	168 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Zimmer</b>	6	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Baujahr</b>	2004	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	kurzfristig
<b>Heizung</b>	Zentralheizung	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	74 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,9 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B

---

Provision  
Erklärung Kosten

Preis auf Anfrage  
3,6% (inkl. MwSt.)  
Grunderwerbsteuer: 3,5% | Grundbucheintragung: 1,1% | Kosten  
Kaufvertragserstellung