

## Charmantes, geräumiges Haus im schönen Bregenzerwald - Ideal für größere Familien oder zur Vermietung!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: 4you-immo GmbH  
Kontakt: Hanna Mähr  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Sankt-Ulrich-Straße 17, 6840 Gotzis  
Telefon: 06609712976  
Mobile: -  
E-Mail: hanna@4you-immo.at

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, Willkommen in den Bergen!**

### 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. Bisher 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.

## Fakten zum Haus

1. gesamt ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche, zudem sind Keller & Garage vorhanden
2. 475m<sup>2</sup> Grundfläche in sonniger & guter Lage
3. als eine Einheit oder als 2 separate Wohnungen nutzbar
4. eine Wohnung wurde bislang an Feriengäste vermietet
5. Sanierungen durchgeführt (Bäder, Fenster, Dach, etc.)
6. Altbau aus dem Jahr 1964
7. Ölheizung (Energieausweis vorhanden)
8. 2 Küchen und 2 Badezimmer (beides saniert/erneuert)
9. verfügbar nach Absprache (ca. April 2025)

## Kosten

Kaufpreis\* auf Anfrage!

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

## Zuzüglich Nebenkosten

\*Grundbuchseintragung: 1,1%

\*Grunderwerbsteuer: 3,5%

\*Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt

\*Vertragserrichtung: 1% zzgl. 20% USt

## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

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!

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Nützen Sie diese Möglichkeit und kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese spannende, exklusive Immobilie im Bregenzerwald zu erfahren!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Au, Kreuzgasse 384		
<b>Anzeigen ID</b>	265481		
<b>Wohnfläche</b>	155 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	475 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Anzahl Stockwerke</b>	2
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1964	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden

<b>Keller</b>	65,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Verfügbar ab</b>	April 2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	151 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,23 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D		

---

	Preis auf Anfrage
Monatliche Kosten	€ 250