

## Beeindruckende 3-Zimmerwohnung mit Galerie-Flair in Klaus zu vermieten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Kontakt: David Primigg  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Am Garnmarkt 3, 6840 Gotzis  
Telefon: 05523 53 156  
Mobile: -  
E-Mail: makler@mag-kofler.at

### Ideal für Paare und kleine Familien: Großzügige 3-Zimmer-Maisonette mit Galerie-Flair in Klaus zu vermieten!

Diese 3-Zimmer-Maisonettewohnung in der Walgaustraße 7 in Klaus begeistert mit 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem einzigartigen Wohngefühl. Warme Holzelemente verleihen der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre, während die offene Galerie für ein luftiges, modernes Ambiente sorgt. Im 2. Obergeschoss erwartet Sie ein heller Küche-Ess-Wohnbereich, der direkt auf den großzügigen 17,78 m<sup>2</sup> Balkon führt – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Zudem befinden sich hier ein Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und WC. Das Dachgeschoss überzeugt mit einer vielseitig nutzbaren Galerie, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignet. Ein zusätzlicher Dachboden bietet praktischen Stauraum. Abgerundet wird das Wohnangebot durch ein Kellerabteil und einen Garagenplatz. Ein Zuhause mit besonderem Charme – ideal für alle, die das gewisse Etwas suchen!

Eingeteilt ist die Wohnung wie folgt:

#### 2. Obergeschoss:

- Flur
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Balkon mit einer Größe von 17,78 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und WC

Dachgeschoss:

- Galerie (kann als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden)
- Dachboden

Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und bequem auf Ihrem zugeordneten Garagenplatz.

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil, welches genügend Stauraum bietet, zur Wohnung dazu.

Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

EUR 982,71 Mietzins Wohnung

EUR 212,73 Betriebskosten Wohnung

EUR 34,96 Heizkosten Wohnung

EUR 30,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 9,60 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

EUR 1.270,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

Die Walgaustraße in Klaus bietet ideale Wohnmöglichkeiten für Paare und kleine Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine familiäre Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Gasthaus Adler und die Pizzeria Napoli, perfekt für Familienessen oder ein Abendessen zu zweit. Die täglichen Besorgungen lassen sich bequem bei den nahegelegenen Supermärkten ADEG und Spar erledigen. Bildungseinrichtungen wie die Volksschule Klaus und die Mittelschule Klaus-Weiler-Fraxern sind nur wenige Gehminuten entfernt, was den Schulweg für Kinder sicher und einfach macht. Für Freizeit und Erholung bietet die nahegelegene Bäckerei Cafe Waltner den perfekten Ort für eine gemütliche Kaffeepause. Diese Lage kombiniert somit urbanes Flair mit dörflichem Charme und bietet eine hohe Lebensqualität.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.** Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende

Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <800m

Apotheke <1.350m

Krankenhaus <5.675m

### Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <375m

Höhere Schule <2.800m

Universität <9.425m

### Nahversorgung

Supermarkt <800m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <4.575m

### Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <700m

Polizei <2.600m

### Verkehr

Bus <175m

Autobahnanschluss <2.125m

Bahnhof <1.900m

Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Klaus, Walgaustraße 7		
<b>Anzeigen ID</b>	269626		
<b>Wohnfläche</b>	86 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1946
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Maisonette
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	17,78 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	1. April 2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	39 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.79 kwh/m <sup>2</sup> a

**Klasse****Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (Klasse fGEE)****Externe ID**

justimmo\_228845\_5781/15220004

**Parkplatz:**(Tief-  
)Garage  
(1)

---

Gesamtbelastung	€ 1.270
Netto-Kaltmiete	€ 1.270
Kaution	€ 3.900
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie