



zur Anzeige

## Einfamilienhaus mit großem Grund



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Sebastian Fink  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a  
6890 Lustenau  
Telefon: 0043 5577 93080  
Mobile: 0043 676 843 115 208  
E-Mail: s.fink@ah.at

Wunderbare Gelegenheit für Familien, die sich schon lange nach einem eigenen Haus sehnen. Wir verkaufen dieses sanierte Einfamilienhaus im Auftrag der Eigentümer. Das Haus steht auf einem schönen großen Grundstück mit 901 m<sup>2</sup>. Im Jahre 2015 erfolgte eine umfassende thermische Sanierung. Dabei wurde das Dach erneuert, die Fassade gedämmt und 3-fach-verglaste Fenster eingebaut. Auch die Haustüre wurde erneuert. Das Wohngeschoss befindet sich im Hochparterre und umfasst eine Wohnküche, ein großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer sowie Bad und WC. Im Kellergeschoss wurden die Räume teilweise als Hobbyräume ausgebaut und es befindet sich eine Dusche im Keller.

### Lage:

Die Lage an der Walgaustraße bietet somit eine gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr und ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Unternehmen und Bildungseinrichtungen umgeben. Über die nahegelegene Anschlussstelle Bludenz-Bürs ist die Rheintal/Walgau Autobahn (A14) schnell erreichbar. Diese Autobahn verbindet die Region mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten in Vorarlberg und darüber hinaus. Die Bushaltestelle "Walgaustraße" bietet zudem eine perfekte Busanbindung nach Thüringen und Bludenz.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Ludesch, Walgaustrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	272694	<b>Grundstücksgröße</b>	901 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Zimmer</b>	3		

<b>Baujahr</b>	1964	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	18,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1230		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 639.000
<b>Erklärung Kosten</b>	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.