

## **Zweiparteienhaus in Lauteracher Toplage mit fast 1.000m<sup>2</sup> Grundstück**



Drohnenansicht

**Objektnummer: 2552\_4808**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immowest**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6923 Lauterach
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	253,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: orange; padding: 2px 5px;">F</span> 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: yellow; padding: 2px 5px;">D</span> 2,30
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Götze**

RE/MAX Immowest  
Bundesstraße 87  
6923 Lauterach

T +43/5574/53434210  
H +43 664/4437058

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









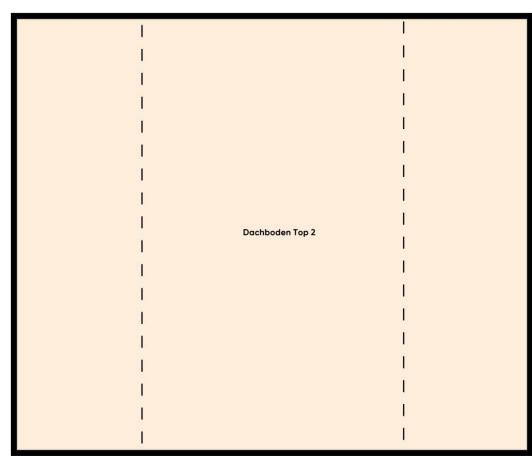














# Objektbeschreibung

- \*\* Zwei Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenhaus
- \*\* Puristischer, einladender Garten
- \*\* Morgen-, Mittags- & Abendsonne, Ausrichtung nach Süden
- \*\* Weiträumiger Grundriss
- \*\* Großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- \*\* Garage und Außenparkplätze

## \*\*Wohnglück auf zwei Ebenen\*\*

Auf knapp 1.000 m<sup>2</sup> Grund thront dieses Zweiparteienhaus am Rande des Lauteracher Rieds. Derzeit sind die zwei Wohneinheiten mit dem gemeinsamen, großräumigen Stiegenhaus verbunden. Durch einen kleinen Umbau können die Einheiten aber leicht unabhängig zugänglich gemacht werden. Dieser Möglichkeit wurde auch bei der Gemeinde bereits vorgesprochen.

Das Grundstück wurde Richtung Süden aufgeschüttet und so liegt der Eingang zwar im Hochparterre, die Terrasse der Erdgeschosswohnung liegt dann aber fast ebenerdig. Durch die zentrale Position auf dem Grundstück bleibt um das Haus viel Grünfläche auf jeder Seite.

Die Wohnung im Erdgeschoss punktet mit einem weitläufigen Wohnzimmer Richtung Süden, einer hochglanz-weißen Küche mit Mielegeräten und Platz für einen einladenden Esstisch mit Zugang zur Terrasse. Die beiden Schlafzimmer liegen auf der westlichen und östlichen Hausseite. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet, außerdem gibt es ein Gäste-WC.

Die obere Wohnung verfügt über ein ebenso großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ebenfalls mit Südausrichtung. Das große Schlafzimmer liegt hier auch im Süden mit viel Sonnenlicht und kleinem Balkon. Das Kinderzimmer befindet sich im Westen. Die Küche bietet viel Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensitzen. Das Badezimmer ist auch mit Badewanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken ausgestattet und auch in dieser Wohnung gibt es ein Gäste-WC.

Flächen wie Keller, Dachboden, Garage und Außenflächen sind parifiziert und die Nutzung ist klar geregelt. Außerdem hat der Dachboden potenzial ausgebaut zu werden und so könnte eine dritte Wohneinheit geschaffen werden.

Ob nun als Mehrgenerationenhaus, oder für eine getrennte Nutzung, dieses Haus bietet jede Möglichkeit.

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung (entfällt bis € 500.000,00)\*
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen

\*Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwä 206.0 k  
rmebed Wh/(m<sup>2</sup>)

arf: a)

Klasse F

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 2.3

Gesam

tenergi

effizie

nz:

Klasse D

Faktor

Gesam

tenergi

effizie

nz: