

3-Zimmer-Penthouse in Klaus: Charmante Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen

6833 Klaus, Grafenwaldweg 10 W5

- Penthouse mit grüner Aussicht
- Öffis & gute Verkehrsanbindungen
- naturnahe Lage mit Blick ins Grüne
- 2 großzügige Terrassen
- Kleinwohnanlage
- Kellerabteil & KFZ-Abstellplatz



Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-992
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	3 Zimmer
Bad	Tageslichtbad mit Waschtisch, Wanne inkl. Duschwand, WC, WM-Anschluss und Zugang zur Terrasse
Terrasse I	ca. 20 m², teils überdacht, Süd-West Ausrichtung
Terrasse II	ca. 12 m², Ost Ausrichtung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 2018
Kellerabteil	vorhanden
Auto	KFZ-Abstellplatz im Freien
Heizung	ZH-Gas mittels Fußbodenheizung
Stockwerk	2. OG / Dachgeschoss
Energieausweis	HWB 39 kWh/m²a Klasse B, fGEE 1,05 Klasse C
Betriebskosten	ca. € 220,- exkl. Rep. Fond / Monat (lt. Auskünfte Eigentümer)
*Richtpreis KFZ-Platz	€ 5.000,-
*Richtpreis Wohnung	€ 328.000,-

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Die dargestellten Bilder können teilweise professionell bzw. digital nachbearbeitet und/oder mittels künstlicher Intelligenz (KI) verändert oder virtuell möbliert worden sein. Die Aufnahmen und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung und Möblierung des Objekts abweichen. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Attraktives 3-Zimmer-Penthouse mit zwei Terrassen und Grünblick in Klaus

Am Grafenwaldweg 10 in Klaus erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2018. Als einzige Einheit im Dachgeschoss beziehungsweise zweiten Obergeschoss einer gepflegten Kleinwohnanlage mit nur fünf Parteien genießen Sie hier absolute Privatsphäre und echtes Penthouse-Feeling.

Auf rund 57 Quadratmetern Wohnfläche bietet die Immobilie eine durchdachte und helle Raumaufteilung. Ein besonderer Pluspunkt sind die beiden großzügigen Freiflächen: Die Ost-Terrasse mit etwa 12 Quadratmetern ist direkt vom Schlafzimmer und auch Badezimmer aus begehbar und lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein. Die teilweise überdachte Süd-West-Terrasse mit circa 20 Quadratmetern besticht durch einen herrlichen Ausblick ins Grüne und bietet reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien.

Das helle Tageslichtbad ist optimal ausgestattet und verfügt über einen Waschtisch, eine Badewanne inklusive Duschwand, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Badezimmer auf die Ost-Terrasse.

Für einen durchgehend hohen Wohnkomfort sorgen die angenehme Fußbodenheizung sowie elektrische Jalousien in der gesamten Wohnung. Die dezent integrierte, indirekte Beleuchtung schafft zu jeder Tageszeit eine wunderbar stimmungsvolle Atmosphäre.

Abgerundet wird dieses ansprechende Immobilienangebot durch ein eigenes Kellerabteil und einen zugeordneten Kfz-Abstellplatz im Freien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Idyllisches Wohnen am Waldrand: Die Lage in Klaus

Die attraktive Gemeinde Klaus im Vorarlberger Vorderland besticht durch ihre hohe Lebensqualität und eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Das Penthouse befindet sich am Grafenwaldweg, einer äußerst ruhigen und beliebten Wohngegend. Wie der Name bereits erahnen lässt, zeichnet sich dieser Standort durch seine unmittelbare Nähe zur Natur aus. Angrenzende Wiesen und das nahegelegene Naherholungsgebiet laden zu entspannten Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren direkt vor der Haustür ein und garantieren ein erholsames Wohnambiente abseits des alltäglichen Trubels.

Trotz dieser idyllischen Ruhelage profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergarten und Schulen sind in der Gemeinde vorhanden und rasch erreichbar. Zudem bietet Klaus eine exzellente Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Autobahnanschluss (A14) sowie der örtliche Bahnhof sorgen für maximale Mobilität und kurze Fahrzeiten in die umliegenden Städte des Rheintals. Am Grafenwaldweg verbinden sich somit beschauliches Wohnen im Grünen und zentrale Erreichbarkeit auf harmonische Weise.

Grundriss



Grundriss DG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Kochen



Wohnen

Impressionen



Schlafen



Terrasse Ost

Impressionen



Zimmer



Bad



Bad

Impressionen

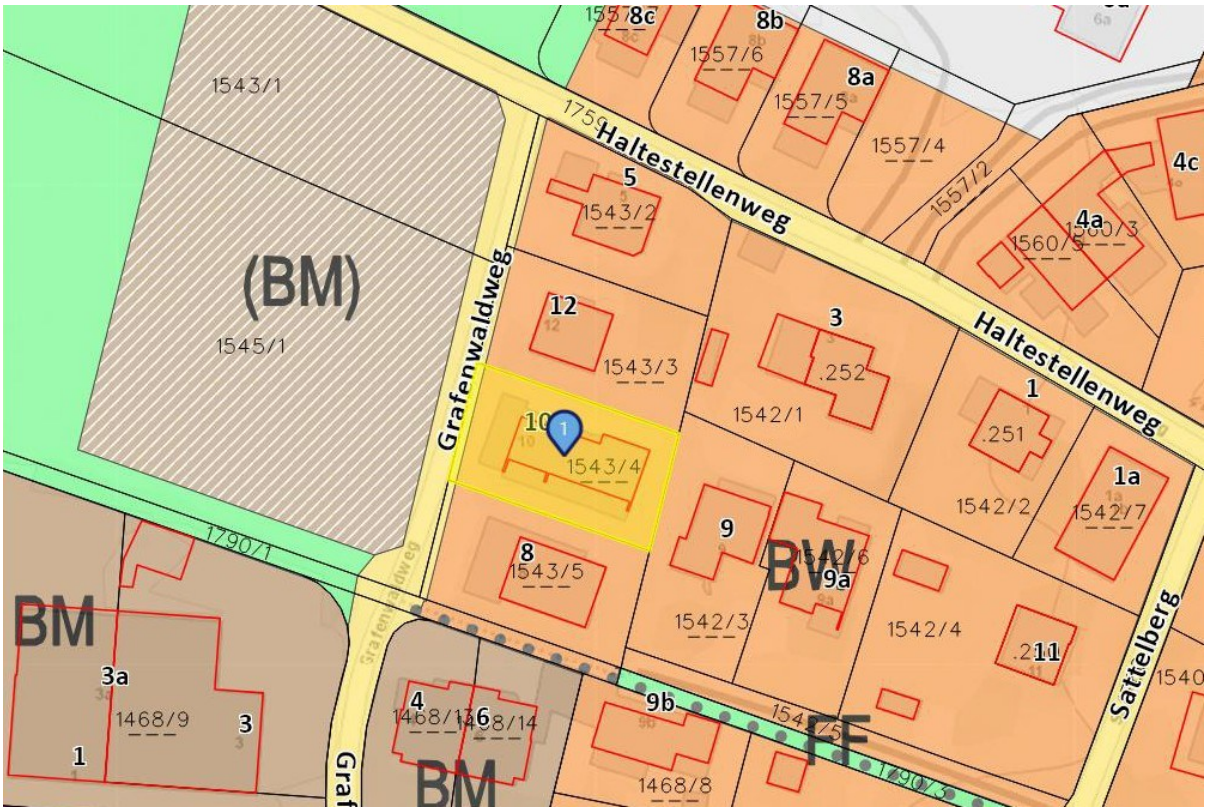


Terrasse Süd-West

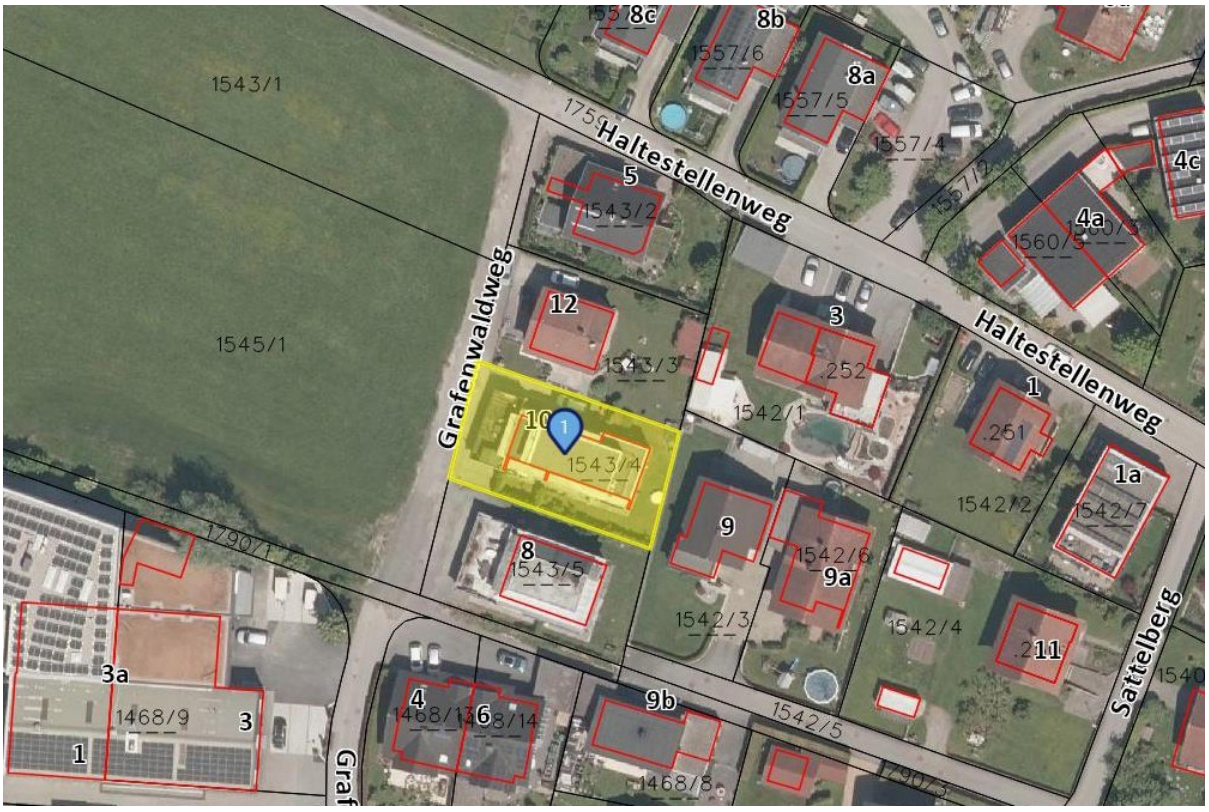


Ansicht

Flächenwidmung & Luftbild



Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Notizen

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo