

# 1.598 m<sup>2</sup> Naturidylle mit perfekter Anbindung



6833 Klaus | Sattelberg | GST-Nr. 1565/9

## Auf einen Blick

### Wohnen wo andere Naherholung suchen

- ca. 620 m<sup>2</sup> Baufläche Wohngebiet
- ca. 978 m<sup>2</sup> Freifläche Freihaltegebiet & forstwirtschaftliche Fläche
- sonniges Grundstück am Waldrand in Klaus
- umgeben von Natur und Grünflächen
- Spazier- und Radwege und Naherholung direkt vor der Haustüre
- ideal für Familien und Naturliebhaber
- Autobahnvollanschluss A14 & öffentliche Verkehrsmittel  
(Bus/Bahn) in wenigen Minuten erreichbar
- ruhige Lage mit herrlichem Blick ins Grüne
- Versorgungsleitungen vorhanden



Klaus Suppan  
+43 (0)664 88 79 13 45  
kennerknecht@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Grundstücksgröße:	ca. 1.598 m <sup>2</sup>
Baufläche:	ca. 620 m <sup>2</sup>
Freifläche Freihalte- / Forstgebiet:	ca. 978 m <sup>2</sup>
Grundstücksnummer:	1565/9
Katastralgemeinde:	92111 Klaus
Widmung:	615 m <sup>2</sup> Baufläche Wohngebiet
Lage:	sonnig und ruhig
Kaufpreis:	€ 680.000,-

Nebenkostenübersicht:  
 3,5 % Grunderwerbsteuer  
 1,1 % Grundbucheintragung  
 3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.  
 Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.  
 zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
 Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der  
 abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Ansicht



Ansicht

Ansicht



Ansicht



Ansicht

Ansicht

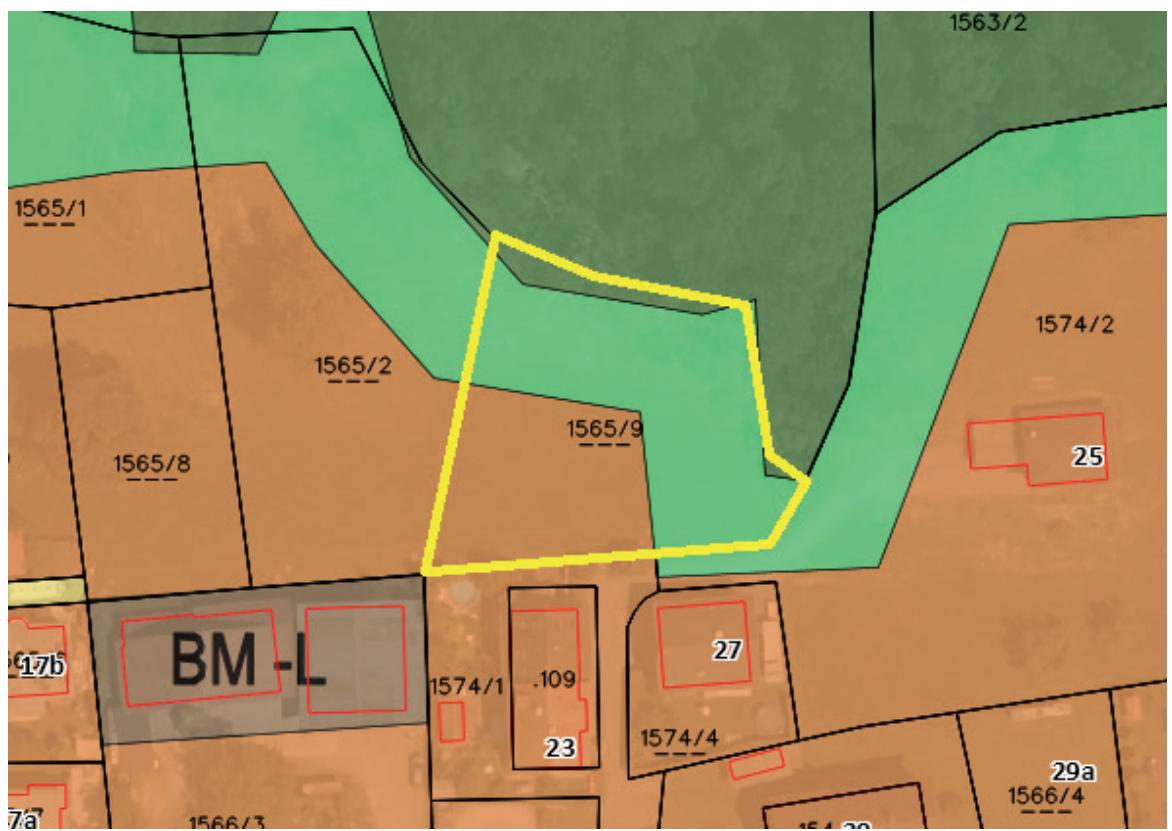


Lage\_Umgebung

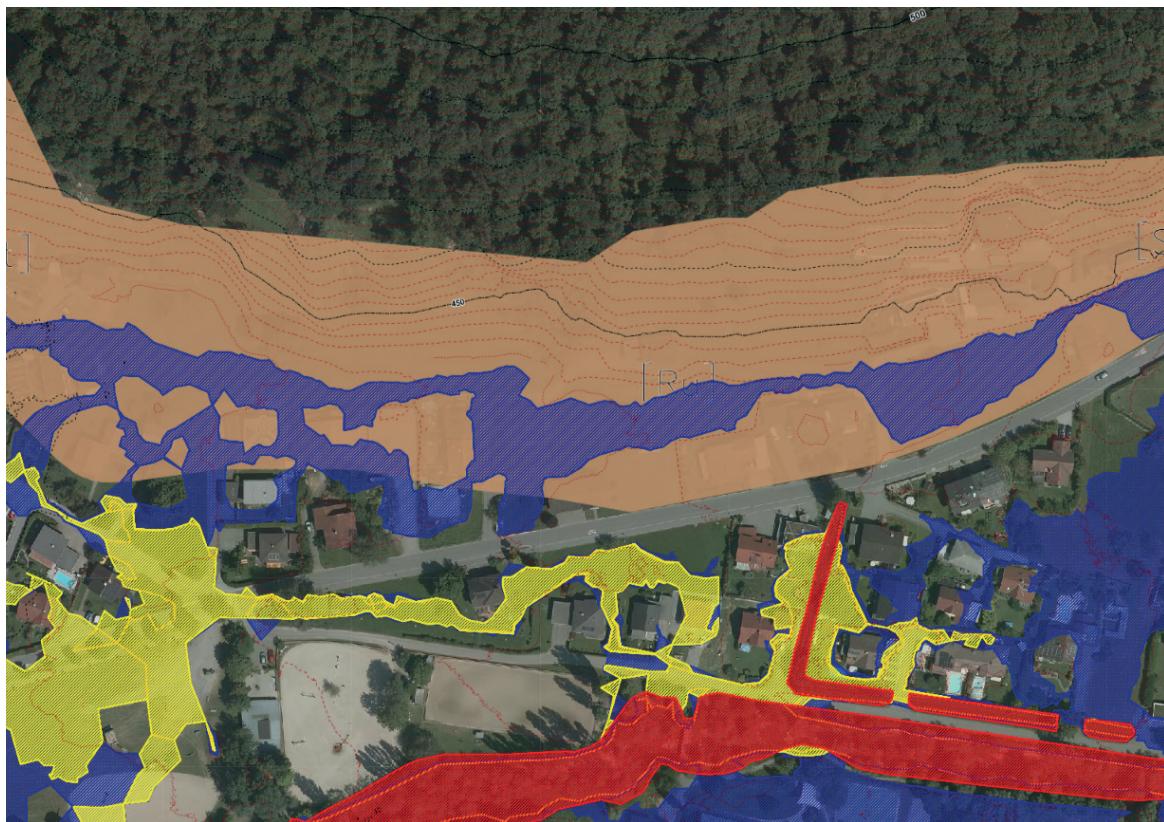


Lage\_Umgebung

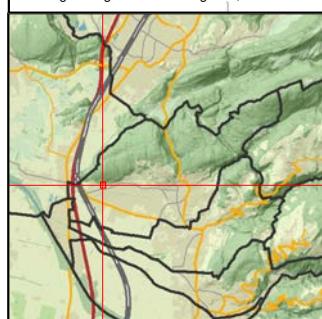
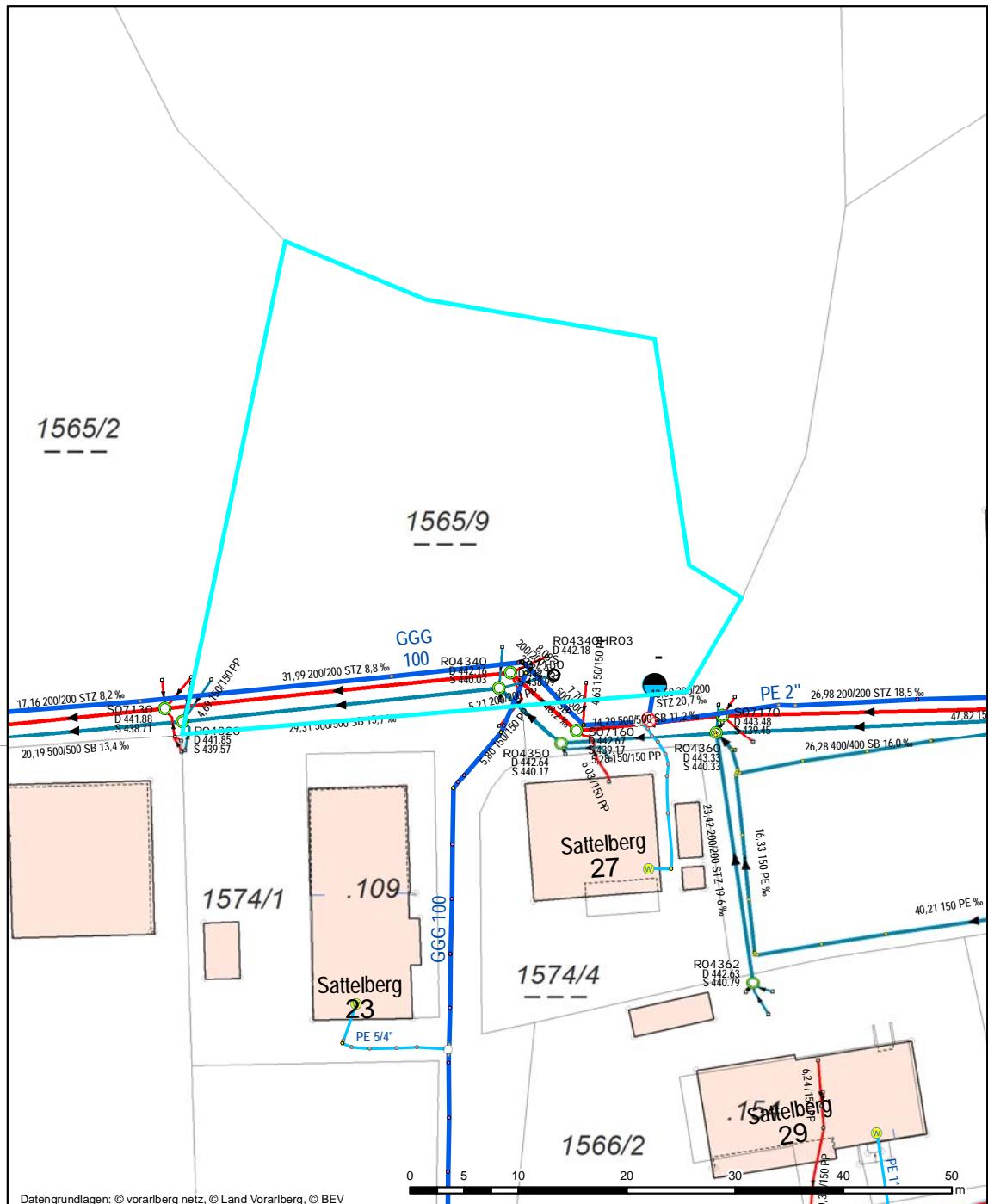
Lageplan



## Anfahrtsplan



## Gefahrenzonenplan



## Lageplan

**Gemeinde Klaus**  
Anna Henslerstraße 15  
6833 Klaus  
Tel.: +43(0)5523 62536-0  
Fax: +43(0)5523 62536-4  
gemeinde@klaus.cnv.at  
[www.klaus.at](http://www.klaus.at)

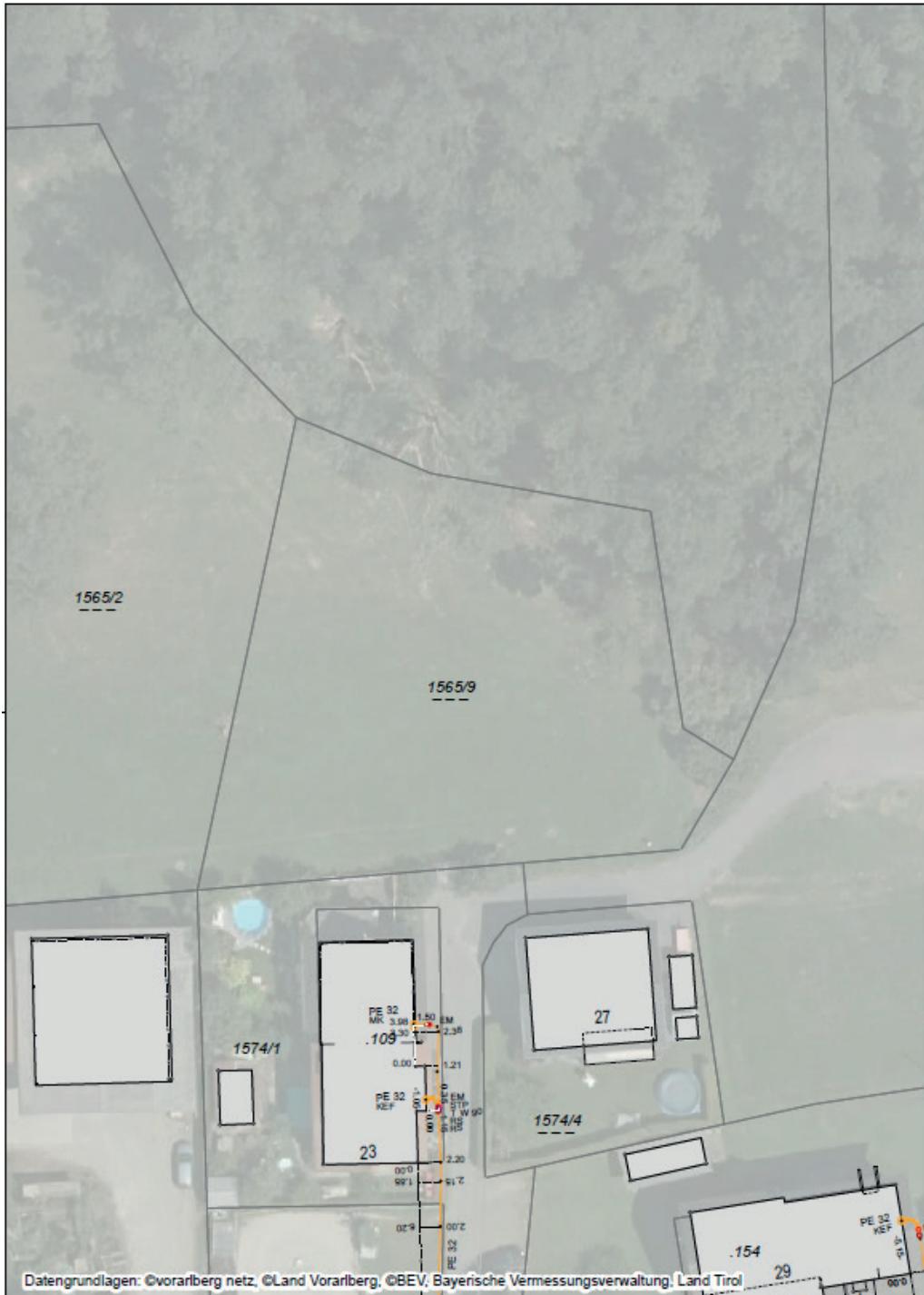
Ersteller Heike Haßler  
Erstellungsdatum 14.10.2025



Erstellt für Maßstab  
1:500



vorarlberg  
netz



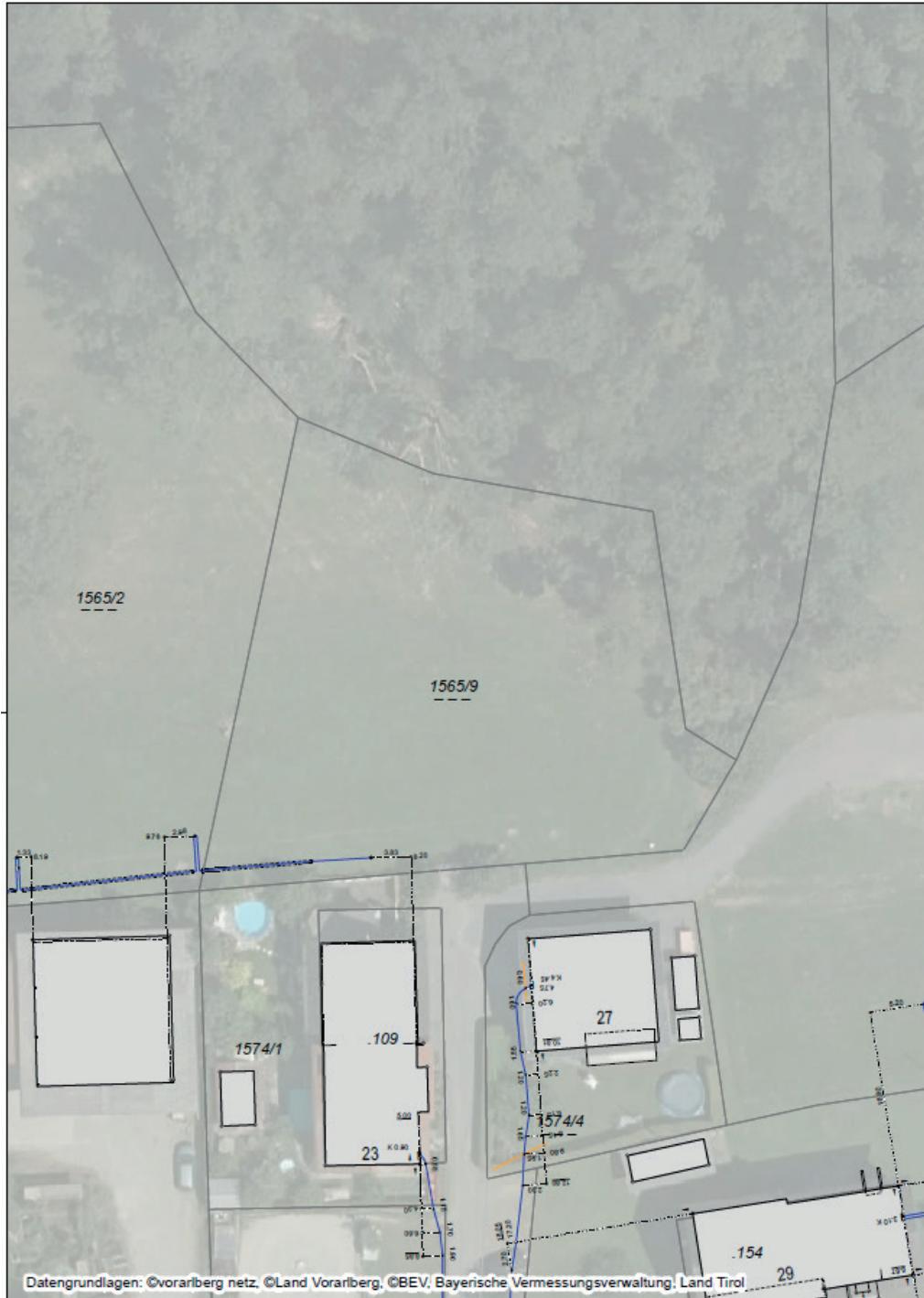
Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20251014\_082720027  
Grundstück Klaus

**vorarlberg  
netz**

1

Seite (1/1) 14.10.2025 1:500

## Bestandsplan\_Erdgas



Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20251014\_082720027  
Grundstück Klaus

**vorarlberg**  
netz  
Seite (1/1) 14.10.2025 1:500



#### Legende zur Tabelle: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone:

**max. BFZ:** maximale Bauflächenzahl

**max. BNZ:** maximale Baunutzungszahl

**max. GGF:** maximale Gesamtgeschossfläche

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche GGF gilt pro Gebäude.

**HGZ:** Höchstgeschosszahl Die Festlegung der Höchstgeschosszahl HGZ bezieht sich, wenn nicht extra angeführt, auf oberirdische Geschosse.

**MGZ:** Mindestgeschosszahl

Die Festlegung der Mindestgeschosszahl MGZ gilt nicht für Nebengebäude gem. § 2 Abs. (1) lit. I BauG.

**Offene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „offen“, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet sind.

**Halboffene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „halboffen“, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinandergebaut und sonst freistehend errichtet sind.

**Geschlossene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „geschlossen“, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinandergebaut errichtet sind.

**Flachdächer** sind in der Zone I BM1 und II BM/BW2 nicht zulässig.

**Geneigte Dächer** sind Dächer ab 10° Dachneigung.

In den Zonen I BM1 Zentrum – Hauptstraße sowie II BM/BW2 Wohngebiet/Mischgebiet - alter Dorfkern besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach von 10° bis 45° Neigung.

**Mindestraumhöhe EG:** je nach Nutzfläche ist die Raumhöhe in den Erdgeschossen an den genannten Straßen in Zone I BM1 sowie Zone II BM2 wie angeführt auszuführen.

Diese Bestimmung gilt für Gebäude in der ersten Baureihe und nur für deren Erdgeschossflächen, welche zur Straße orientiert sind.

#### Weitere Hinweise:

In der Zone V BW5 darf ein Grundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. Im Wohngebiet-Hanglage Tschütsch sind lediglich Einfamilienhäuser mit max. einer Einliegerwohnung zulässig (siehe §2, Abs. 6).

Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sind jeweils an der Außenwand nach Vlbg. Baugesetz §5 (2) nachzuweisen.

BFZ, BNZ, GGF, HGZ und MGZ sind im Sinne der Baubemessungsverordnung (geltende Fassung) definiert (siehe detailliert ab Seite 32, Begriffsbestimmung)

Die Schemata erläutern die Vorgaben zu Höhen und Geschossigkeit je Zone.

Auszug Zonenplan gemäß Rep

## Zonenplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

