

## **Außergewöhnliche Garconniere mit riesigem Garten und Freizeitwohnsitzwidmung in St Gallenkirch**



**Objektnummer: 5360/306**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6791 St. Gallenkirch             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 38,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 360,73 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 2,20 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,08                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





## Objektbeschreibung

### ***Außergewöhnliche Garconniere mit rießigem Garten und Freizeitwohnsitzwidmung Top 1***

Zentral gelegen in St. Gallenkirch präsentieren wir Ihnen das charmante 38,07 Quadratmeter große 1-Zimmer-Apartment Top 1. Die Raumaufteilung umfasst einen einladenden Wohn/Ess/Schlafbereich, eine voll ausgestattete Küche und das Badezimmer. Ein großer Mehrwert ist der traumhafte Garten mit ca 360 QM. Ein Kellerabteil, ein Außenabstellplatz sowie ein eigener Parkplatz sind inklusive. Der Skikeller und der Wasch- und Trockenraum sind perfekte Ergänzungen.

Die Betriebskosten variieren aufgrund der effizienten elektrischen Heizung. Die zentrale Lage ermöglicht bequemen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und mehr.

Ideal als Ferienwohnsitz! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Erleben Sie alpinen Wohnkomfort in diesem einzigartigen Apartment in St. Gallenkirch!

Die Wohnung kann im derzeitigen Zustand übernommen werden oder gegen einen Aufpreis renoviert und von einer Innenarchitektin ausgestattet.

Eckdaten:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Widmung: Freizeitwohnsitz

Fläche: ca. 38,07 QM

Zimmer: 1

Zustand: Gepflegt

Baujahr: 1982

Lage: Sehr Gut

Garten: ca. 360,73 QM

AAP: 1

Keller: Vorhanden

HWB Ref, SK: 68 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

fGEE, SK : 1,08 (Klasse c)

Betriebskosten: in Abklärung

Kaufpreis: Auf Anfrage

Fühlen Sie sich angesprochen?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst zu überzeugen.

Unser Team steht Ihnen jederzeit zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Ansprechpartner:

HERR MAG.IUR. JOHANNES BREUSS

Mobil: [+43 650 3243996](tel:+436503243996)

E-Mail: [johannes.breuss@breusspartner.at](mailto:johannes.breuss@breusspartner.at)

[www.breusspartner.at](http://www.breusspartner.at)

Nebenkosten:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,2 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.breusspartner.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <8.000m

Apotheke <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap