

## **Großzügige 3-Zi-Gartenwohnung mit Küche - inkl. 2 KFZ-Stellplätze**



**Objektnummer: 7939/2300160977**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6832 Röthis
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	42,79 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

T 069918410093  
H +43 699 18410093

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Röthis! Diese wunderschöne Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Gesamtfläche von 74m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Der Kaufpreis von 390.000,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Traum für jeden, der nach seinem eigenen Platz sucht.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer Kleinwohnanlage, was Ihnen den Vorteil bietet, keinen Treppen zu steigen und somit ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Die gepflegte Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren modernen Stil. Der großzügige Wohnbereich ist mit eleganten Fliesen ausgestattet, während die Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Solarenergie zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum Garten (42,79m<sup>2</sup>) und der großzügigen Terrasse (20,55m<sup>2</sup>). Hier können Sie sich entspannen, die Sonne genießen oder mit Freunden und Familie grillen. Der atemberaubende Grünblick wird Sie jedes Mal aufs Neue verzaubern.

Die Einbauküche bietet Ihnen viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, auch eine Speise ist vorhanden. Sie können direkt nach dem Einzug Ihr erstes Essen zubereiten und sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen von der Tiefgarage erspart und einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, mit gleich 1 Tiefgaragenplatz und 1 Stellplatz direkt vor der Tür.

Ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum sind ebenso vorhanden wie auch ein eigener Abstellraum (7,99m<sup>2</sup>) im EG.

Aber auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. In der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Auch die idyllische Natur Vorarlbergs ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zu ausgiebigen Wanderungen oder Fahrradtouren ein.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu ergreifen! Für einen Kaufpreis von nur 390.000,00 € erwartet Sie eine Wohnung, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihre Lage überzeugt. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Röthis wartet auf Sie!

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap