

## **Sonnige 3-Zimmer-Terrassenwohnung - inkl. 2 KFZ-Stellplätze**



**Objektnummer: 7939/2300160979**

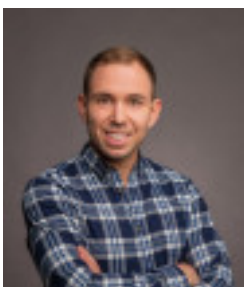
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6832 Röthis
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,99 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>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Günter Kofler

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











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,-

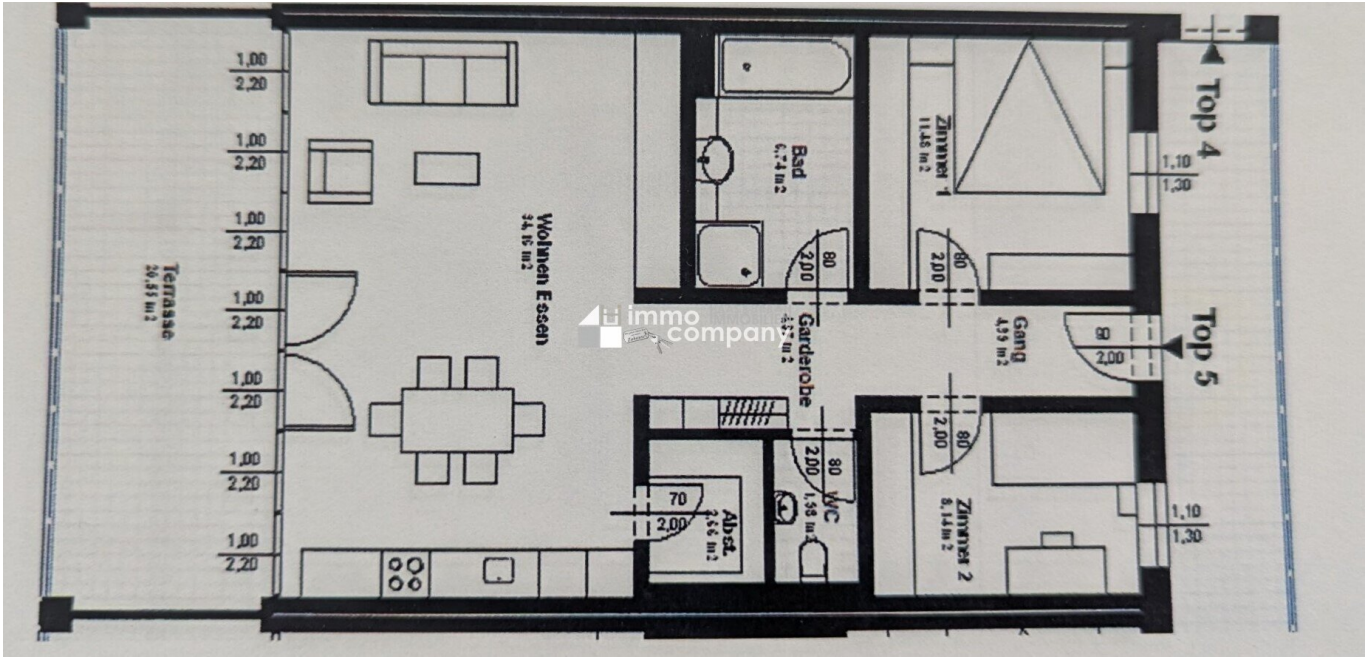
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**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)





immo.compan

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Röthis! Diese wunderschöne Etagenwohnung in der begehrten Lage von Röthis ist die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einer gepflegten und modernen Immobilie sind.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines gut gepflegten Gebäudes und bietet eine großzügige Wohnfläche von 74m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis von 385.000,00 € macht diese Immobilie zu einer erschwinglichen und lohnenswerten Investition.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Ambiente empfangen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und zeitloses Flair. Durch die großen Fensterflächen strömt viel natürliches Licht in die Räume und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus gelangen Sie auch auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen und Sonne tanken einlädt. Genießen Sie den Ausblick auf die umliegende Landschaft und lassen Sie die Seele baumeln.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und köstliche Mahlzeiten zaubern. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehme Wärme und dank der Zentralheizung mit Gas und Solarenergie sind Sie unabhängig von steigenden Energiekosten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen 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.

Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem zu allen wichtigen Zielen in der Umgebung.

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. Ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum sind ebenso vorhanden wie auch ein eigenes Kellerabteil.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer der schönsten Gegenden Vorarlbergs. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



### **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