

## **Sanierte 1-Zimmer-Wohnung in Götzis – zentral & mit Balkon**



Wohnraum

**Objektnummer: 5781/3100064**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Sankt-Ulrich-Straße 34           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6840 Götzis                      |
| Baujahr:                      | 1978                             |
| Wohnfläche:                   | 31,15 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 6,48 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,57                           |
| Kaufpreis:                    | 153.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 74,86 €                          |
| Heizkosten:                   | 28,28 €                          |
| USt.:                         | 13,15 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis



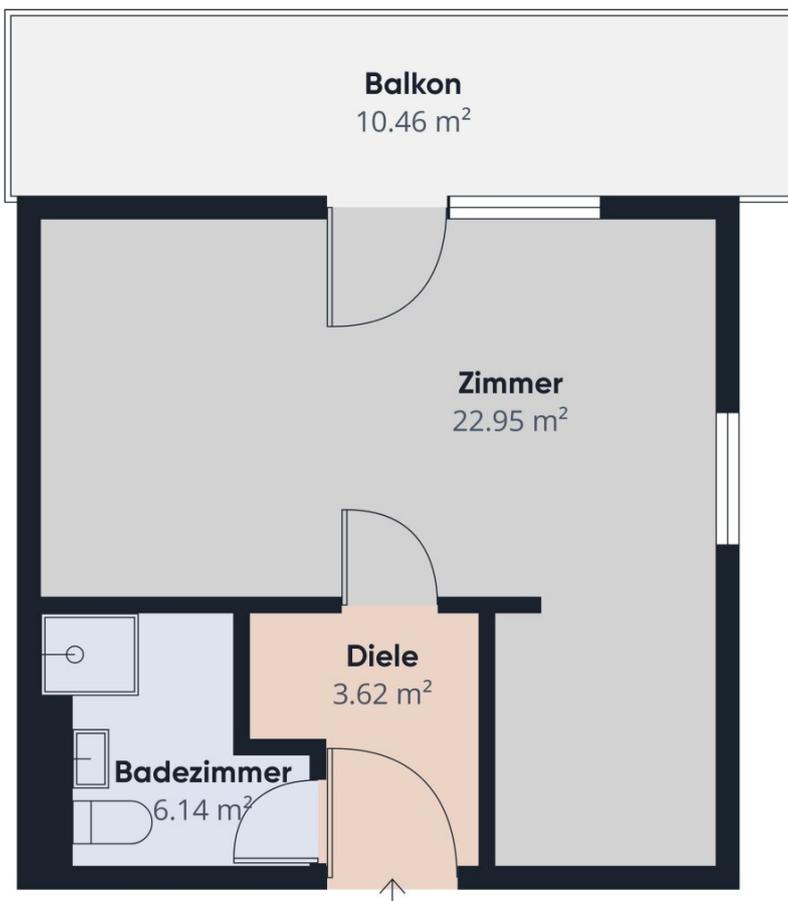












**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
 31.15 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren  
 vollständig und teilweise  
 eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%,  
 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen  
 wurde um die Genauigkeit  
 sicherzustellen, sind alle Messungen  
 ungefähr und nicht maßstabsgetreu.  
 Dieser Grundriss dient nur zur  
 Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der  
 Wohnflächenverordnung (WoFlV) in  
 Deutschland. Bitte beachten Sie, dass  
 die Berechnungen von einer dritten  
 Partei angepasst wurden und daher  
 möglicherweise nicht den Vorschriften  
 der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage befindet sich diese neu sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss.

Die rund 31,15 m<sup>2</sup> große Wohnfläche ist funktional geschnitten und umfasst einen kleinen Eingangsbereich, ein neu saniertes Badezimmer mit WC sowie eine Kochnische, die in den Wohn- und Schlafbereich integriert ist.

Die Wohnung wurde vor Kurzem umfassend saniert:

Böden und Fenster wurden erneuert, die Wände frisch gestrichen und das Badezimmer komplett saniert. Im Wohnzimmer wurde eine neue Glastüre eingebaut.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und kann nach eigenen Vorstellungen eingebaut werden.

Ideal für Singles oder als Anlageobjekt – überzeugen Sie sich selbst!

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: Haus mit 27 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im 2. OG.

Lift: bei diesem Eingang nicht vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Stockwerk: 2. Obergeschoss

### RAUMAUFTeilUNG

Eingangsbereich: ca. 3,62 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 6,14 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen/Schlafen: ca. 22,95 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 31,15 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Balkon: 10,46 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6,48 m<sup>2</sup>

**Gesamtkaufpreis € 153.000,00**

## **INFORMATIONEN**

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis

Allgemeine Parkplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung

## **SANIERUNGEN**

2014 Sanierung Dachterrassen 4. OG

2012/2013 Sanierung Haupt- und Nebendächer

1999 Sanierung Balkone und Isolierung

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Götzis mit sehr guter Infrastruktur.

Supermärkte, Schulen, Ärzte sowie der Bahnhof sind schnell und bequem erreichbar – ebenso die Autobahn A14.

Naherholungsgebiete, Spazierwege und Grünflächen in der Umgebung sorgen für entspannte Auszeiten im Alltag.

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **INFORMATION**

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung 12: € 32,71

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung 12: € 82,35 inkl. UST

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung 12: € 33,94 inkl. UST

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie sofort verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot 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 Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <175m

Krankenhaus <4.350m

**Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <325m

Höhere Schule <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <5.075m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <200m

Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <75m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.325m

Flughafen <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap