

# Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in Altach – Ideales Anlageobjekt



Außenansicht

**Objektnummer: 5781/3100063**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zunderbergstraße 10
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6844 Altach
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,84 m <sup>2</sup>
Keller:	2,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,90
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	211,61 €
Heizkosten:	36,09 €
USt.:	30,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



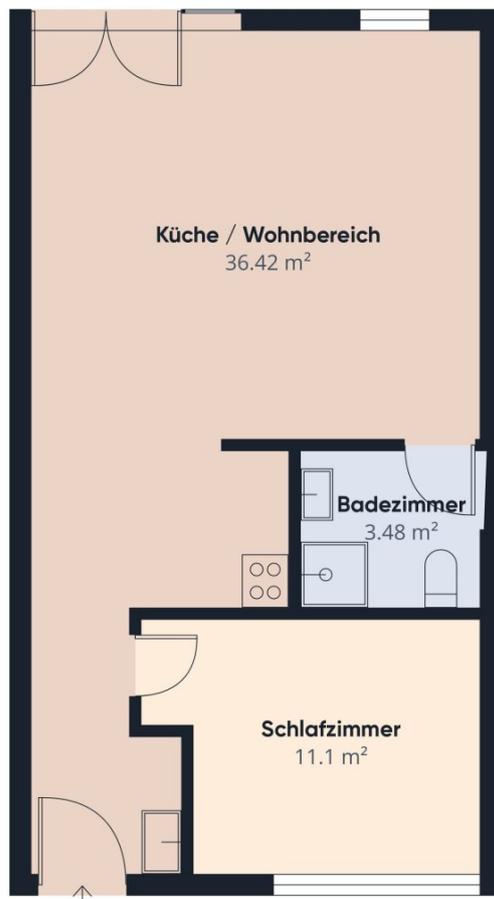
**Kerstin Jautz**











**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
51 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 befindet sich diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten mit ca. 29,84 m<sup>2</sup> sowie ca. 5,98 m<sup>2</sup> Terrasse – perfekt zum Entspannen im Freien oder für kleine Gartenprojekte.

Der außergewöhnlich großzügige Wohnbereich mit ca. 36,42 m<sup>2</sup> bietet viel Platz zum Wohlfühlen.

Die Wohnung umfasst zudem einen Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Dusche und WC, eine Kochnische sowie ein separates Schlafzimmer.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung gehört und für 15.000 € angeboten wird.

Ideal als Anlageobjekt – überzeugen Sie sich selbst!

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: Haus mit 10 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss

Lift: nicht vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

### RAUMAUFTeilUNG

Diele/Wohnen/Küche: 36,42 m<sup>2</sup>

Dusche/WC: ca. 3,48 m<sup>2</sup>

Schlafen: ca. 11,10 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 51,00 m<sup>2</sup>**

### ZUBEHÖR

Terrasse: ca. 5,98 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 29,84 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 2,33 m<sup>2</sup>

### **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top 2 € 215.000,00

Tiefgaragenplatz Top 14 € 15.000,00

**Gesamtkaufpreis Gesamt € 230.000,00**

### **INFORMATIONEN**

aktuell besteht ein befristetes Bestandsverhältnis

geschlossen vom 01.12.2022 - 31.05.2026

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung 2: 99,20 €

### **Mieteinnahmen monatlich:**

Nettomieteinnahmen Wohnung Top 2 (UST 10%): € 606,31

Nettomieteinnahmen Tiefgaragenplatz Top 14 (UST 20%) : € 63,99

Betriebskosten netto Wohnung Top 2 (UST 10%): € 211,61

Betriebskosten netto Tiefgaragenplatz Top 14 (UST 20%): € 11,27

Heizkosten netto Wohnung Top 2 (UST 20%): € 36,09

Gesamteinnahmen netto: € 929,27

Gesamteinnahmen brutto: € 1.033,33

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend in Altach.

Die Umgebung bietet eine ruhige Atmosphäre sowie eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, Ärzten und dem Bahnhof – alles ist schnell und bequem erreichbar.

Auch die Autobahn A14 ist in kurzer Distanz gelegen.

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Naherholungsgebiete, Spazierwege und Grünflächen, die zu entspannten Auszeiten im Alltag einladen.

## **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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache 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 <200m  
Apotheke <400m  
Krankenhaus <2.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <800m  
Universität <9.100m  
Höhere Schule <1.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <3.075m

### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <1.475m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <1.200m  
Bahnhof <600m  
Flughafen <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap