# Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Bad – ideal als Anlage



Badezimmer

Objektnummer: 5781/31000711

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Walgaustraße 17

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich 6832 Röthis

1960 Gepflegt 53,46 m<sup>2</sup>

2 1

1

C 96,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,37

170.000,00 € 125,00 €

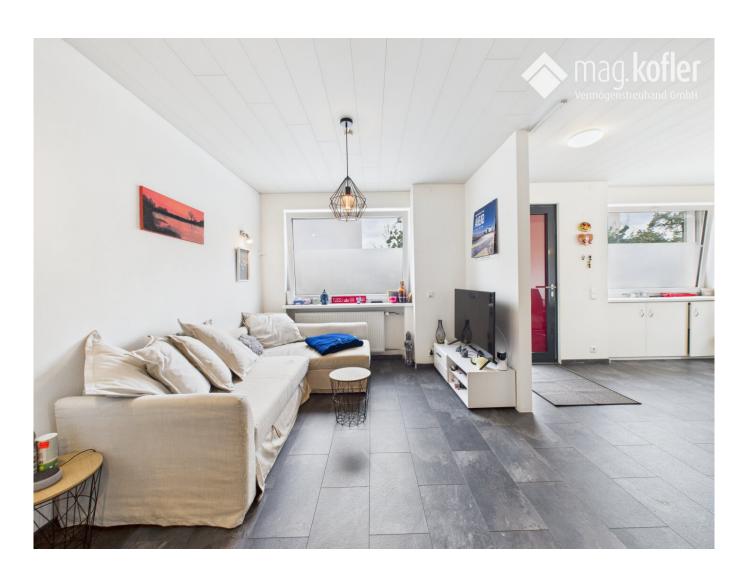
# **Ihr Ansprechpartner**



## **Kerstin Jautz**

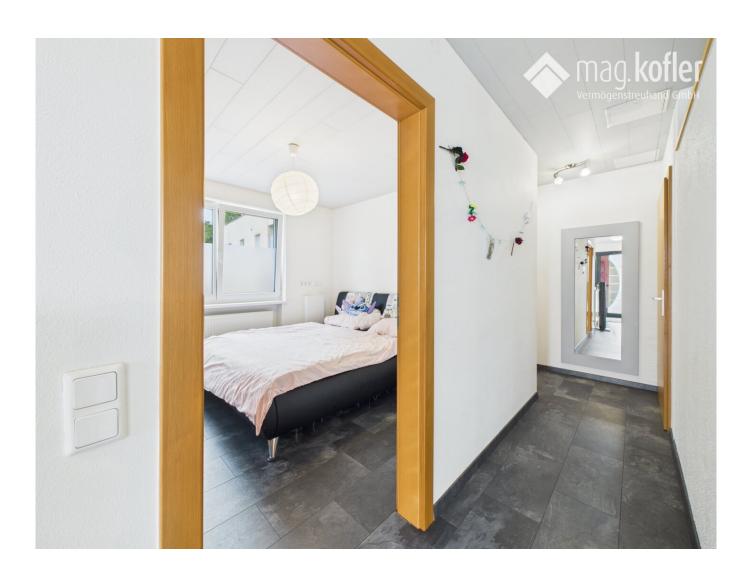
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH Am Garnmarkt 3 6840 Götzis

T +43 5523 53156 618















## **Objektbeschreibung**

Im Erdgeschoss der Walgaustraße 17 befindet sich diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung mit** ca. **53,46 m² Wohnfläche**. Sie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als Anlageobjekt zur Vermietung.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung und einen eigenen Eingang, was Privatsphäre und Komfort gleichermaßen gewährleistet.

Zur Wohnung wird eine Einzelgarage und drei Außenstellplätze um 15.000,- € angeboten.

Die Lage in Röthis überzeugt durch beste Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an die Rheintalautobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kompakt, praktisch und bestens gelegen – eine Wohnung mit vielen Möglichkeiten.

## **TECHNISCHE DATEN**

Baujahr der Immobilie	1960
Heizungsart	Gastherme
Autoabstellplätze	1 Garagenplatz 3 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss	ca. 53,46 m²
Wohnraum Essküche Gang WC Bad	ca. 8,88 m <sup>2</sup> ca. 17,74 m <sup>2</sup> ca. 7,43 m <sup>2</sup> ca. 1,27 m <sup>2</sup> ca. 7,84 m <sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 10,30 m<sup>2</sup>

Garage 2 ca. 17,00 m<sup>2</sup>

## **MODERNISIERUNGEN**

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und technisch wie optisch aufgewertet.

## Allgemeine Maßnahmen

- 2025: Garagen innen und außen neu gestrichen, Holzbalken am Carport aufgearbeitet
- 2024: Fassadenreinigung und Versiegelung durch die Firma Algenmax
- ca. 20 Jahre: Erneuerung aller Fenster, Terrassentüren, Heizung und Elektrik

## 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- 2011: Komplette Grundsanierung inkl. Badezimmer
- Neue hochwertige Haustüre
- Einbauküche vorhanden aus Vollholz mit Granitarbeitsplatte aus dem Jahr 2020

## **BESTANDSVERTRAG & MIETEINNAHMEN**

Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich somit hervorragend als Anlageimmobilie.

• Mietvertrag seit: 01.01.2022

- Aktuelle Laufzeit: 01.01.2025 31.12.2027 (nach Ablauf verlängert)
- Nettomiete p. m.: 603,- € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 125,- €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 7.236,- € netto ohne BK
- Kaution: 1.725, €

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung 1 € 170.000,00

Einzelgarage und drei Außenstellplätze € 15.000,00

Kaufpreis Gesamt € 185.000,00

## HINWEIS FÜR INTERESSENTEN

Die angebotene Wohnung ist Teil eines **Zweifamilienhauses**, das aktuell auch **als Ganzes mit beiden Wohneinheiten** zum Erwerb angeboten wird. Somit besteht für Interessenten die Möglichkeit, das gesamte Haus mit ca. 167 m² Wohnfläche, zwei getrennten Eingängen, zwei Garagen und mehreren Stellplätzen zu erwerben – ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Investment.

## **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

nach Absprache verfügbar

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.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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

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 <550m Apotheke <525m Krankenhaus <3.850m

## Kinder & Schulen

Schule <475m Kindergarten <500m Höhere Schule <4.625m Universität <7.900m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <700m Bäckerei <900m Einkaufszentrum <2.800m

## Sonstige

Bank <625m Geldautomat <625m Post <1.175m Polizei <775m

## Verkehr

Bus <75m Bahnhof <1.300m Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap