

## Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Veranda – ideal als Anlage



Veranda

**Objektnummer: 5781/3100073**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alte Landstraße 69b
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6791 St. Gallenkirch
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	51,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,54
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	131,55 €
Heizkosten:	42,55 €
Sonstige Kosten:	39,90 €

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

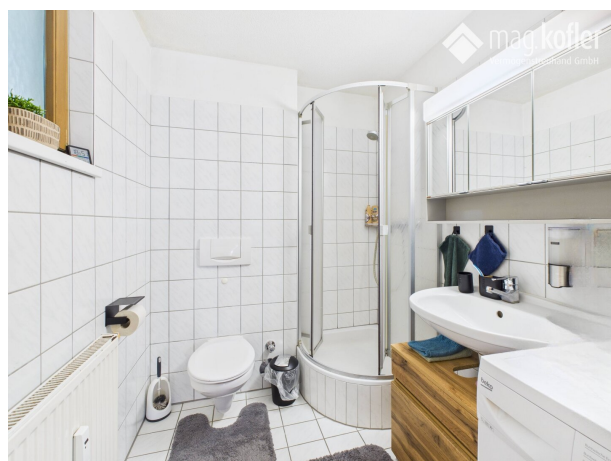
T +43 5523 53156 618

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



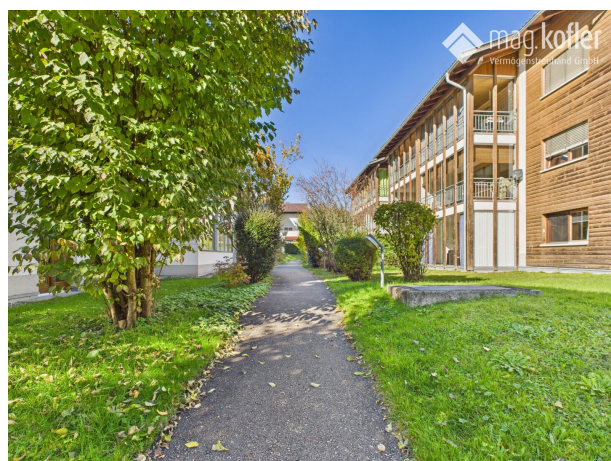


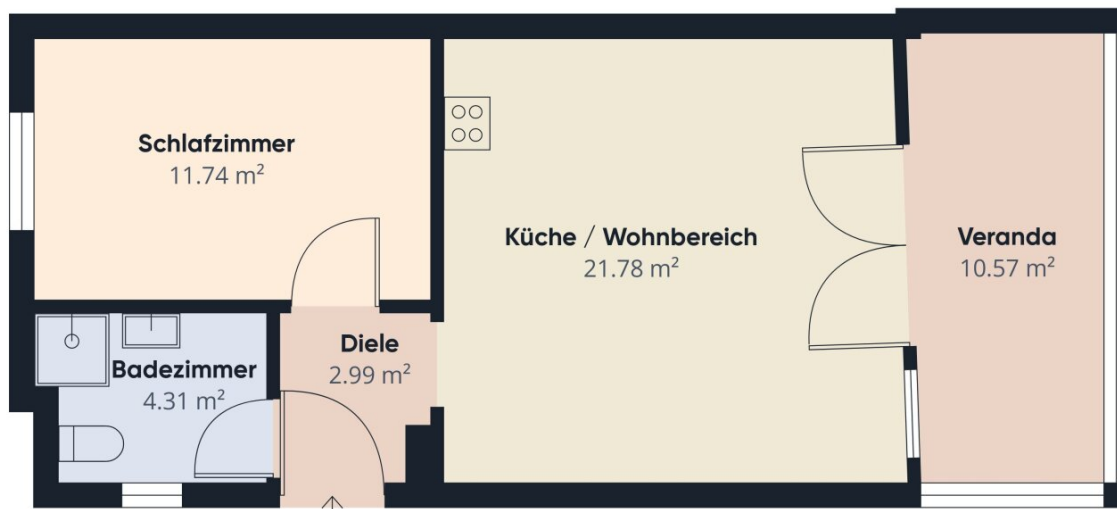












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
51.39 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre kompakte Aufteilung und den angenehmen Wohnkomfort.

Sie bietet einen hellen Wohnraum, ein separates Schlafzimmer, ein kleines Bad sowie eine verglaste Veranda, die zusätzlichen Platz und Wohnqualität schafft – ideal als Wintergarten oder Essbereich.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, der Kellerraum befindet sich direkt dahinter und sorgt so für zusätzlichen Stauraum.

Dank der zentralen Lage in St. Gallenkirch sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Skilifte und die öffentlichen Verkehrsmittel rasch erreichbar – ideal für Anleger.

Praktisch, charmant und gut gelegen – eine Wohnung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten im Herzen des Montafons.

### TECHNISCHE DATEN

Anlage bestehend aus:

Haus A, B, C, D mit Gesamt 20 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich in Haus B im 1. Obergeschoss

Lift: nicht vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: Tiefgaragenplatz und Besucherparkplätze vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

### RAUMAUFTEILUNG



Wohnraum: ca. 21,78 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 11,74 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 4,31 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 2,99 m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 10,57 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 51,40 m<sup>2</sup>**

## **BESTANDSVERTRAG & MIETEINNAHMEN**

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

- Mietvertrag befristet: 01.04.2023 - 30.09.2026
- Nettomiete p. m. Wohnung: 523,23 € ohne UST
- Nettomiete p. m. Tiefgaragenstellplatz: 43,96 € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 194,10 €
- Gesamtmieteinnahme p. a.: 6.806,28 € netto ohne BK
- Kautions: 2.400,- €

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Haus B - Wohnung Nr. 11

inkl. Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum

**Kaufpreis Gesamt € 229.000,00**

## **INFORMATION**

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 11 - 131,55 € inkl. UST

monatliche Dotierung Heizkosten - 42,55 € inkl. UST

monatliche Dotierung Reparaturfond - 39,90 €

## **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 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 <2.225m  
Klinik <9.625m  
Apotheke <9.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <3.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <825m  
Bäckerei <2.225m

Einkaufszentrum <9.750m

**Sonstige**

Bank <2.125m

Geldautomat <2.225m

Post <400m

Polizei <2.825m

**Verkehr**

Bus <275m

Bahnhof <9.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap