Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Weit- und Bergsicht in Feldkirch



Objektnummer: 5781/3100074

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzäckerweg 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	86,65 €
USt.:	10,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

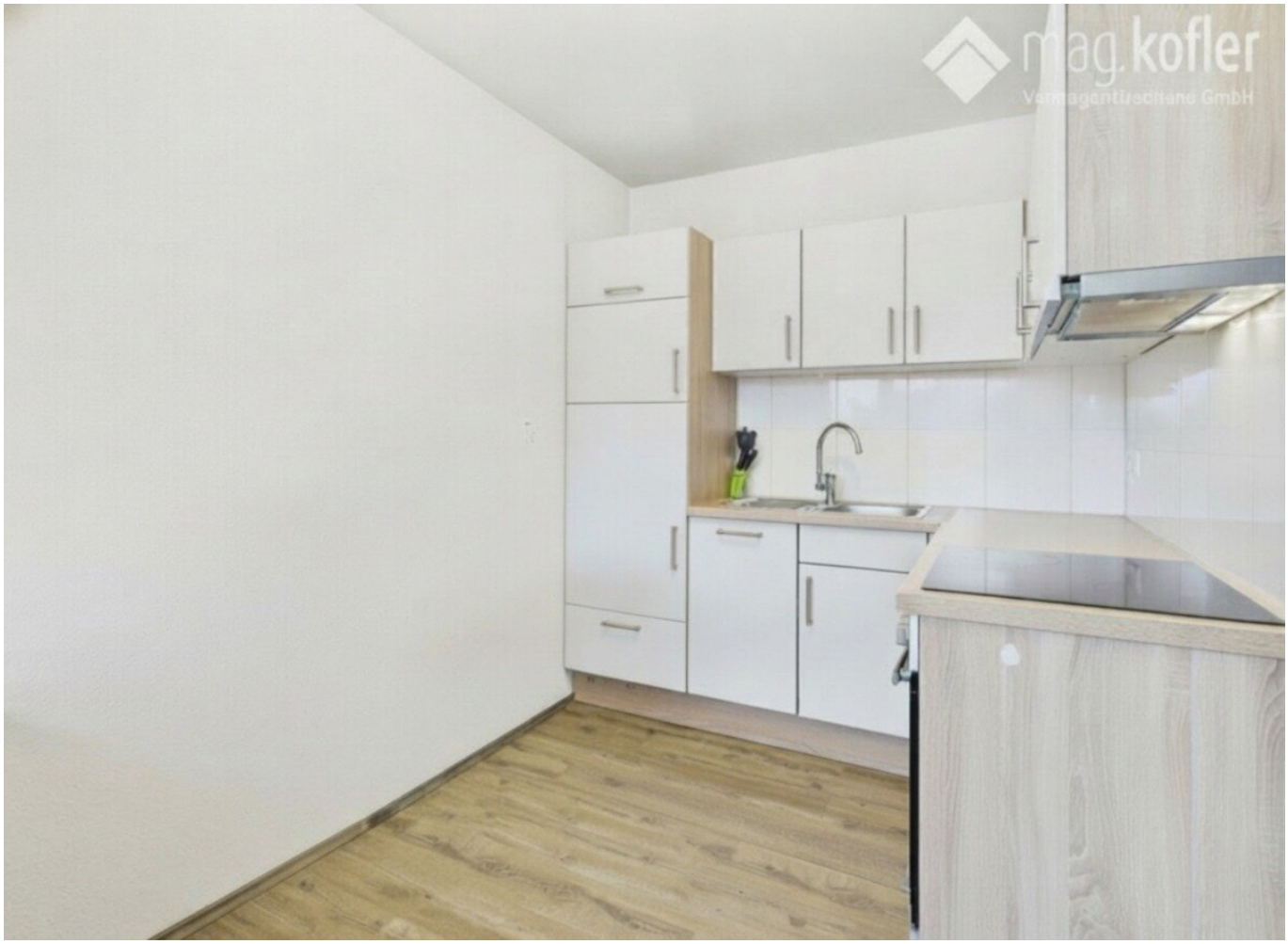
Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3



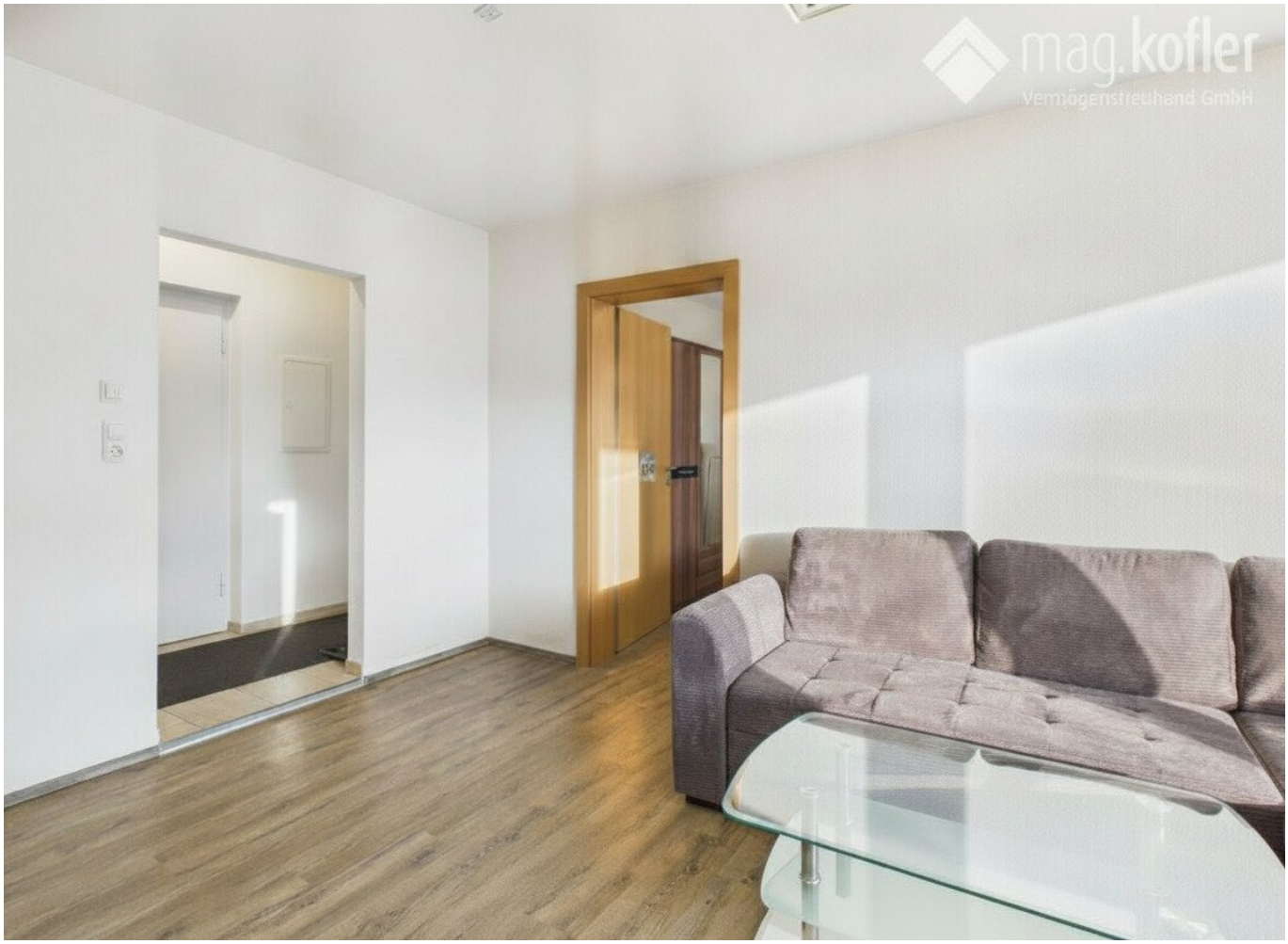




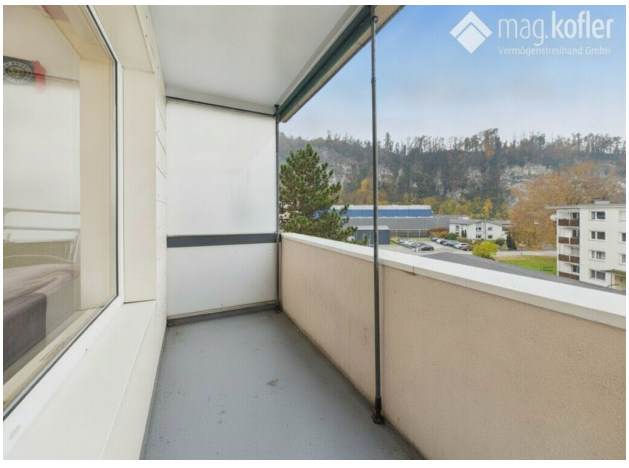













mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH



mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

Wohnfläche(1)
49 m²

(1) Ist die Gesamtfläche 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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 10 Einheiten und ist dort die einzige Wohnung auf dieser Etage.

Die Wohnung wurde 2021 grundlegend saniert und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, viel Helligkeit und eine beeindruckende Weit- und Bergsicht.

Der Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bietet einen Blick über Feldkirch bis in die umliegende Bergwelt – ein Platz zum Ankommen und Wohlfühlen.

Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine kompakte Küche runden das Raumangebot ideal ab.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage verbindet Erholung mit Stadtnähe – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Innenstadt von Feldkirch sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine attraktive Wohnung für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine gute Lage mit schöner Aussicht legen.

TECHNISCHE DATEN

Anlage bestehend aus:

10 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (oberste Etage, einzige Wohnung auf dieser Etage)

Lift: nicht vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: Außenstellplätze sind vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

RAUMAUFTEILUNG

Wohnraum: ca. 16,10 m²

Küche: ca. 9,00 m²

Schlafzimmer: ca. 12,50 m²

Bad/WC: ca. 3,74 m²

Flur: ca. 4,10 m²

Abstellraum: ca. 3,56 m²

Balkon: ca. 6,00 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 49,00 m²

INFORMATION

Monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 10 - 117,36 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Reparaturfond - 73,50 €

BESTANDSVERTRÄGE & MIETEINNAHMEN

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

- Mietvertrag Laufzeit: 01.08.2021 - 31.07.2024 - einvernehmlich verlängert auf weitere 3 Jahre
- Nettomiete p. m.: 600,- € ohne UST
- Betriebskosten p. m.: 150,- €

- Gesamtmieteinnahme p. a.: 7.200,- € netto ohne BK
- Kaution: 2.250, €

GRUNDSANIERUNG der Wohnung im Jahr 2021

- Badsanierung
- Installation neuer Deckenheizpaneele
- Neue Einbauküche
- Neue Bodenbeläge (Vinyl und Fliesen)
- Neue Elektrik

ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung Nr. 10 inkl. Kellerraum

Kaufpreis Gesamt € 195.000,00

NEBENKOSTENÜBERSICHT

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

- zuzüglich Barauslagen

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

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 <925m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen
Schule <525m
Kindergarten <125m
Höhere Schule <1.150m
Universität <1.125m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Bank <525m
Geldautomat <525m
Post <550m
Polizei <775m

Verkehr
Bus <325m
Bahnhof <1.525m
Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap