

## **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Weit- und Bergsicht in Feldkirch**



Wohnraum

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	73,68 €
USt.:	9,32 €

## 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 Verfügung.











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

(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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

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

Sie 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 vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

Wohnraum: ca. 16,10 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 9,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 12,50 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 3,74 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 4,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 3,56 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 6,00 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 49,00 m<sup>2</sup>**

## **INFORMATION**

Monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 10 - 111,78 € 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
- Kautions: 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 € 229.000,00**

### **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.

## **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 <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