

## Charmante 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten in Feldkirch-Tosters



Garten

**Objektnummer: 5781/3100081**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riedteilweg 5
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	33,39 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,40 m <sup>2</sup>
Keller:	5,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	137.000,00 €
Betriebskosten:	62,97 €
Heizkosten:	16,65 €
USt.:	9,63 €
Provisionsangabe:	

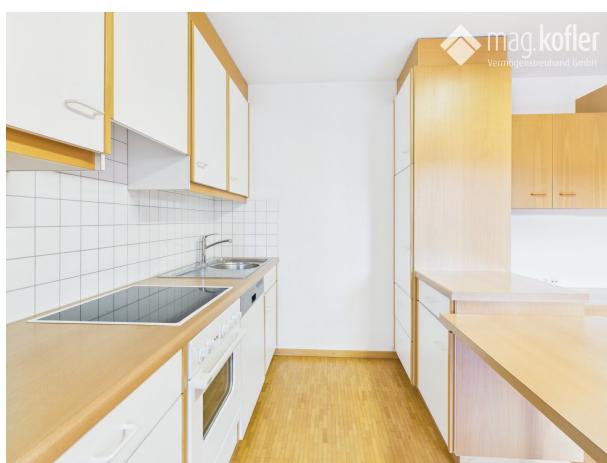
4.932,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3







Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
32.44 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 angefertigte Angaben und nicht Maßstabsgemessen. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer sehr ordentlich geführten Wohnanlage und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie den direkten Zugang ins Freie.

Besonders hervorzuheben ist der private Wohnungseingang, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional integriert und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Außenstellplätze stehen den Bewohnern direkt bei der Anlage zur Verfügung.

Ob als erste eigene Wohnung, für Singles oder als attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus Privatsphäre, Garten und guter Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Feldkirch. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Naherholungsflächen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Regionen.

## TECHNISCHE DATEN

Anlage bestehend aus:

7 Mehrfamilienhäusern mit Gesamt 53 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss

Kellerabteil: vorhanden

Stellplätze: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

Wohn- und Schlafräum: ca. 25,65 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 4,00 m<sup>2</sup>

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

Terrasse: ca. 15,00 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 32,40 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 33,39 m<sup>2</sup>**

## **INFORMATION**

Monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top W 17 69,27 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung Top W 17 19,98 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung - 54,00 €

## **KAUFPREIS**

Wohnung Nr. W 17 inkl. Kellerraum

**Kaufpreis Gesamt € 137.000,00**

## 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 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 <600m  
Apotheke <1.350m  
Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <150m  
Höhere Schule <1.025m  
Universität <1.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <625m  
Einkaufszentrum <3.050m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <225m  
Post <250m

Polizei <1.275m

**Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap