

# Maisonettewohnung in Altsch – 5 Zimmer mit Wintergarten und Gestaltungspotential



Wintergarten 2. OG

**Objektnummer: 5781/3100083**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Konstanzerstraße 32
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6844 Altach
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	98,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	258,00 €
Sonstige Kosten:	97,00 €
Provisionsangabe:	

3.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



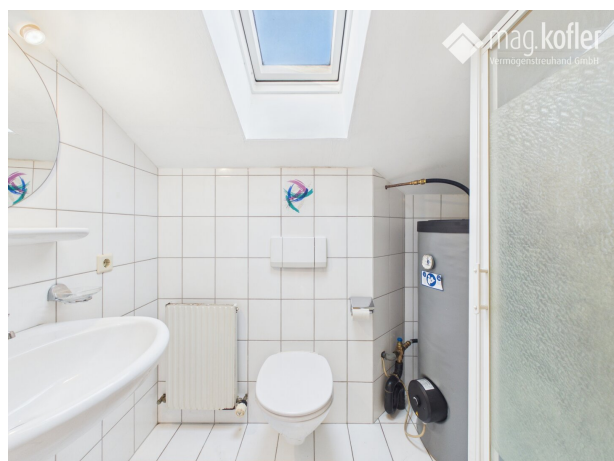
Kerstin Jautz

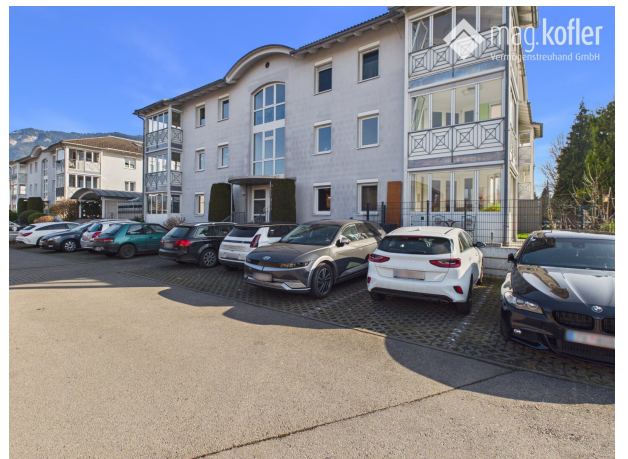






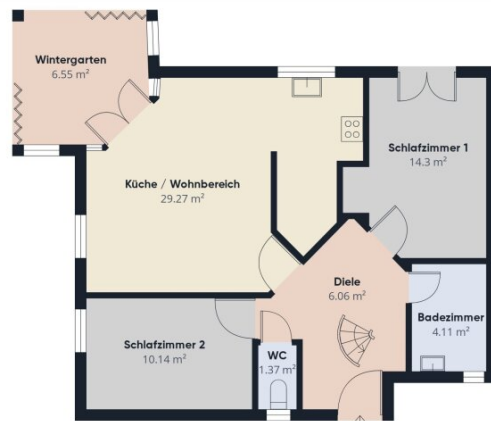




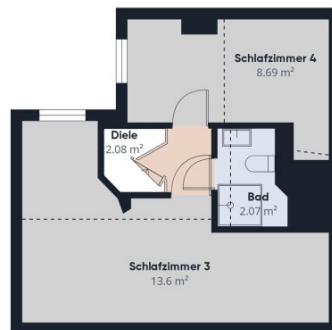




mag.kofler  
Vermögensstreuhand GmbH



Etage 0



Etage 1



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

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

Reduzierte Kopffreiheit

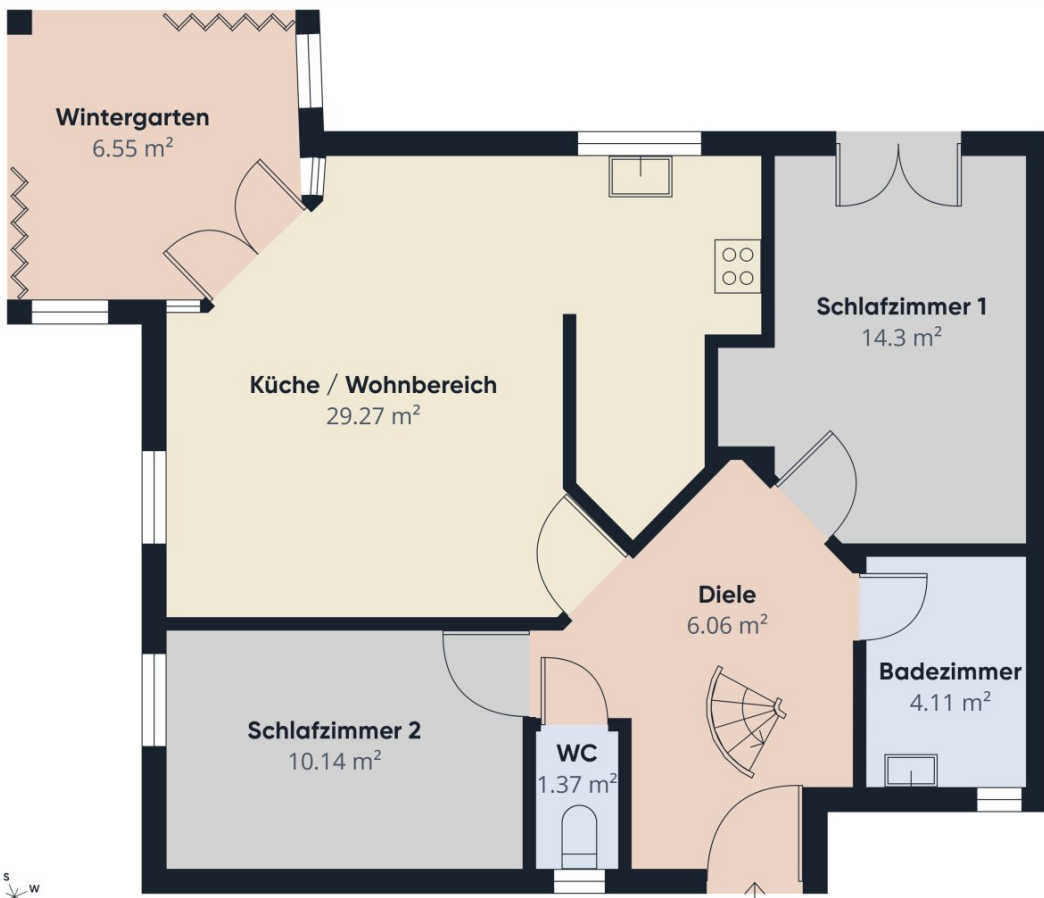
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360



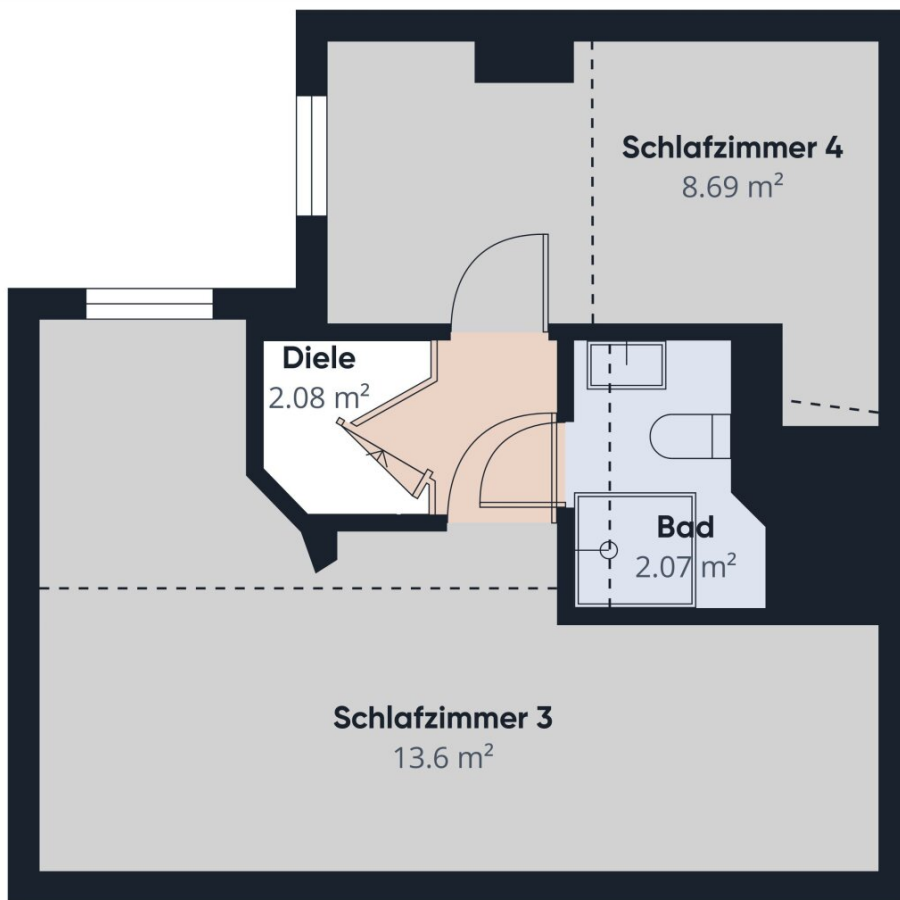
Etage 0

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
71.8 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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

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

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

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

..... Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese 5-Zimmer-Maisonettewohnung in der Konstanzerstraße 32 in Altach bietet auf ca. 98,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz auf zwei Etagen (2. Obergeschoss und Dachgeschoss).

Der Wintergarten kann vollständig geöffnet werden und erweitert den Wohnbereich um eine flexible Nutzungsmöglichkeit.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC und bietet damit viel Flexibilität für Familien oder Paare.

Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Zusätzlich steht ein Gartenanteil zur Nutzung zur Verfügung.

Die renovierungsbedürftige Wohnung eröffnet die Möglichkeit, individuelle Wohnideen umzusetzen und den eigenen Stil einzubringen.

Die Lage überzeugt durch ruhige Wohnstraßen, kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sowie gute Anbindung an die Umgebung.

## TECHNISCHE DATEN

Anlage bestehend aus

Haus 1 mit 12 Wohneinheiten

Gartenanteil: vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: Tiefgaragenplatz und Besucherparkplätze vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Lift: nicht vorhanden

## RAUMAUFTeilUNG

2. Obergeschoss:

Wohnen/Kochen: ca. 29,27 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 14,30 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 10,14 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,11 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: ca. 1,37 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,66 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 6,06 m<sup>2</sup>

Dachbodenräume:

Schlafzimmer 1: ca. 13,6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 8,69 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 2,07 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 2,08 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 98,24 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Wintergarten: ca. 6,55 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: ca. 20 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 7 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top W9 € 290.000,00

Tiefgaragenplatz G13 € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis € 310.000,00**

## **INFORMATION**

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top W 9 - 258,- € inkl. UST

monatliche Dotierung Reparaturfond - 97,- €

## **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 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 <725m

Apotheke <625m

Krankenhaus <1.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.425m

Universität <8.250m

Höhere Schule <2.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <2.125m

### **Sonstige**

Bank <725m

Geldautomat <725m

Post <1.650m

Polizei <700m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <675m

Bahnhof <850m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap