

2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon



Objektnummer: 6566/2532

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6900 Bregenz
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Nutzfläche:	48,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €

Ihr Ansprechpartner



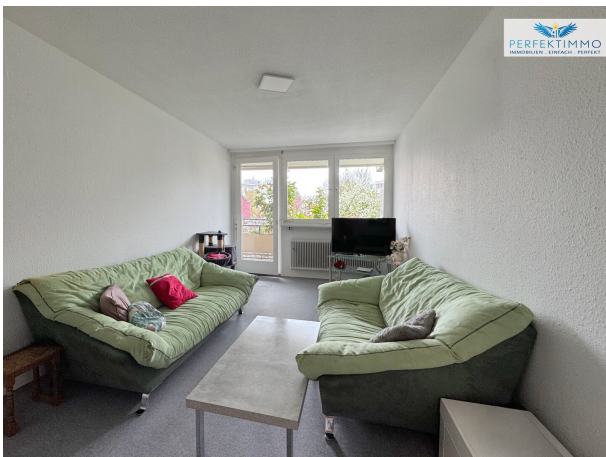
Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





KMENTA & PARTNER

| & |

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

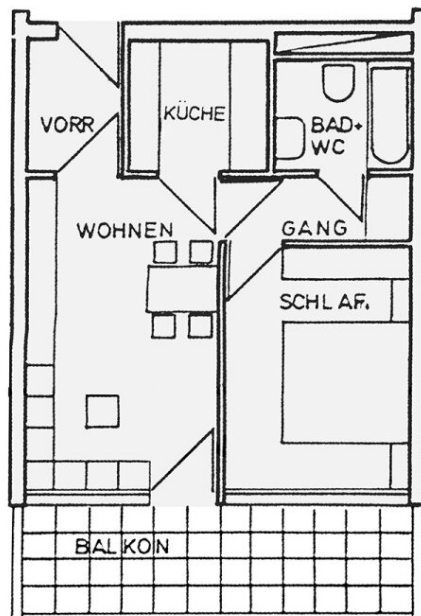
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at | & | www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN BREGENZ

1. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Übersicht 1. OG



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Vorsorgekäufer mit langfristigem Anlagehorizont. Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Lage sowie ihr interessantes Entwicklungspotenzial. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 41 m² verfügt die Einheit über einen funktionalen Grundriss, eine Einbauküche sowie Parkett- und Fliesenböden. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung über Radiatoren. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit rund 10 m², der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und die Attraktivität der Wohnung nachhaltig steigert. Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet und barrierefrei zugänglich.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet und eignet sich somit hervorragend als klassische Bestandsanlage mit stabiler Nutzungsperspektive. Gleichzeitig eröffnet der sanierungsbedürftige Zustand interessante Möglichkeiten zur langfristigen Wertsteigerung. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zusätzlich erworben werden und ergänzt das Angebot ideal. Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, kompakter Größe, Balkon sowie guter infrastruktureller Lage macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Anleger und Vorsorgekäufer.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Rieden/Vorkloster mit überwiegend locker bebauter Nachbarschaft und guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Stadtbuslinien sowie der Bahnhof Bregenz sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine solide Alltagsinfrastruktur gegeben ist. Zusätzlich bieten der nahe Bodensee, der Pfänder sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1972

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 41 m²

Zustand: sanierungsbedürftig

Vermietung: unbefristet vermietet

Mieteinnahmen: € 260,00 Kaltmiete

Betriebskosten: dzt. ca. € 320 inkl. Rücklage

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Gasheizung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 111,7 kWh/m²a (Klasse D) | fGEE = 1,60 (Klasse C)

gültig bis 15.07.2029

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Zugang barrierefrei

Balkon: ca. 10 m²

Parkplatz: Ein TG-Stellplatz kann optional erworben werden

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 168.000,00 | TG-Stellplatz € 23.000,00

IHR ANSPRECHPARTNER:

LUKAS FRÜHSTÜCK

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

+43 664 2467526

lf@kmenta-immo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Hinweis: Ein wirtschaftliches Naheverhältnis liegt vor.

Vertragserrichtung: nach Absprache

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap