

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit fixem Mietertrag



**Objektnummer: 6566/2570**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6800 Feldkirch
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	285.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	276,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

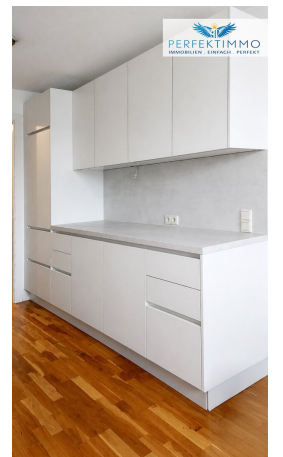
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Karg**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz







| & |



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**



**Thomas Karg**  
+43 5574 54325-13

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

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

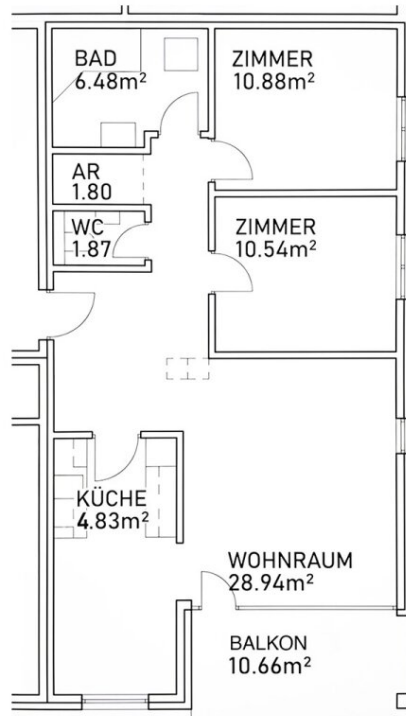
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

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

# WOHNUNG IN FELDKIRCH / TOSTERS

1. OG | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

## Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



## Raumaufteilung

Wohnraum	28,94 m <sup>2</sup>
Küche	4,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,48 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
AR	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>65,34 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10,66 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Diese charmante Eigentumswohnung bietet Anlegern eine interessante Möglichkeit, in eine bereits vermietete Immobilie mit stabilem Ertragspotenzial zu investieren. Die im Jahr 1985 errichtete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 65,34 m<sup>2</sup>. Die drei gut geschnittenen Zimmer ermöglichen eine optimale Nutzung und sprechen eine breite Zielgruppe an, was die nachhaltige Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist funktional ausgestattet. Eine Einbauküche sowie ein Badezimmer sind bereits vorhanden, während Parkett- und Fliesenböden für eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre sorgen. Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung mittels Radiatoren. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit ca. 10,66 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum schafft und die Attraktivität der Einheit erhöht. Ein Kellerabteil mit ca. 13,00 m<sup>2</sup> bietet praktischen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein Autoabstellplatz, zudem besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis zu erwerben. Das bestehende Mietverhältnis ist bis zum 30.06.2030 befristet und garantiert somit eine langfristig gesicherte Einnahmequelle.

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

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung in Feldkirch-Tosters liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch das öffentliche Verkehrsnetz gut gegeben. Zudem bieten nahegelegene Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1985

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 65,34 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Öl | Zentralheizung | Radiatoren

Energieausweis: HWB Ref, SK = 60,58 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,94 (Klasse D) gültig bis 12.02.2036

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Balkon: ca. 10,66 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 13,00 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 AAP | 1 TG-Platz optional gegen Aufpreis

Mietverhältnis: befristet vermietet bis 30.06.2030

Mietzins: € 1.098,00

Betriebskosten: dzt. ca. € 276,00 exkl. MwSt.

Verfügbar: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 285.500,00 | TG-Platz € 26.000,00**

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

##### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap