

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit fixem Mietertrag



Objektnummer: 6566/2570

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz







KMENTA & PARTNER

| & |



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

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

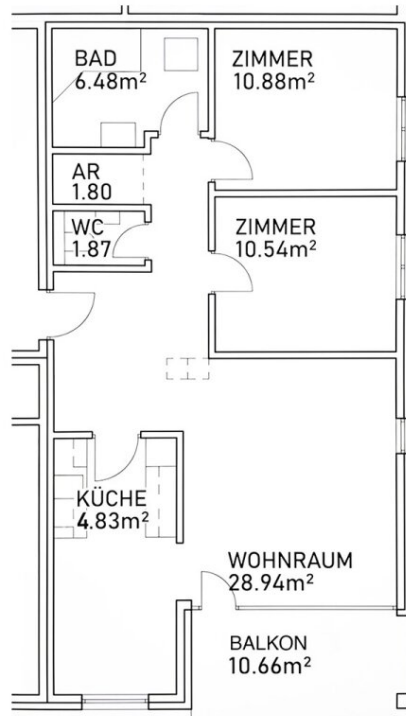
www.kmenta-immo.at | & | www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN FELDKIRCH / TOSTERS

1. OG | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



Raumaufteilung

Wohnraum	28,94 m ²
Küche	4,83 m ²
Zimmer	10,54 m ²
Zimmer	10,88 m ²
Bad	6,48 m ²
WC	1,87 m ²
AR	1,80 m ²
Wohnfläche	65,34 m²
Balkon	10,66 m ²

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 m². 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 m², der zusätzlichen Freiraum schafft und die Attraktivität der Einheit erhöht. Ein Kellerabteil mit ca. 13,00 m² 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 m²

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Öl | Zentralheizung | Radiatoren

Energieausweis: HWB Ref, SK = 60,58 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,94 (Klasse D) gültig bis 12.02.2036

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Balkon: ca. 10,66 m²

Kellerabteil: ca. 13,00 m²

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

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