

## Großzügige 3,5-Zimmer.-Dachgeschoßwohnung mit Weitblick!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Rainer Rothmund

Adresse (Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26543

Mobile: +43 664 1224650

E-Mail: rainer.rothmund@sreal.at

### Großzügige 3,5-Zimmer.-Dachgeschoßwohnung mit Weitblick!

In Sulz wird diese schöne 3,5-Zimmerwohnung möbliert verkauft! Das im Jahre 1975 erbaute Gebäude würde laufend saniert und verfügt über einen neu installierten Lift, welcher Sie ins **Dachgeschoß** zu der gepflegten Wohnung führt.

Die ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Immobilie ist eingeteilt in:

- einen langen Gang
- ein helles Wohnzimmer, welches von der Eckwohnung profitiert
- eine Küche in einem separat verschließbaren Raum
- ein ca. 18 m<sup>2</sup> großer Balkon, welcher einen tollen Weitblick bietet
- zwei großzügige Schlafzimmer

- ein Badezimmer mit Badewanne
- eine separate Toilette
- einen Abstellraum
- einen großen Tiefgaragenplatz

Die Wohnung besticht mit ihrer tollen räumlichen Aufteilung, sowie mit der herrlichen Ruhe und Aussicht im fünften Stock. Eine Alarmanlage ist bei der Immobilie installiert.

Zudem verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragenplatz, sowie ein eigenes Kellerabteil. Allgemeinräume sowie Allgemeinparkplätze stehen den Eigentümern zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil ist die tolle Allgemeinfläche mit Kinderspielpatz und Grillmöglichkeiten im Garten. Ein Supermarkt sowie eine direkte Busanbindung befinden sich direkt neben der Wohnanlage. In wenigen Gehminuten erreicht man das Naherholungsgebiet "Frutzaun", sowie umliegende Schulen, Banken, Restaurants.

Unter folgendem Link finden Sie das Video, welches Sie durch die Wohnung führt.:  
<https://youtu.be/Z1nqwWCJf4U>

Für weitere Fragen oder für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Rainer Rothmund, Ihr Spezialist für schöne Wohnungen!**

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir Ihnen auch ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Sparkasse.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhand Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:  
Zentral, Nähe Naherholungsgebiet "Frutzaunen"

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Sulz		
<b>Anzeigen ID</b>	192290		
<b>Wohnfläche</b>	83 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Etage</b>	5. OG	<b>Baujahr</b>	1975
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	18,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	71 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.4 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7157
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 365.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 292,9
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.