



## 2-Zi-Neubauwohnung mit Garten in Schwarzenberg - Kaufpreis inkl. USt. (vermietet bis 31.08.2027)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: bodenseeimmo hehle GmbH  
Kontakt: Andreas Hölblinger  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Hörbrannerstraße 1a  
6911 Lochau  
Telefon: 0664 134 17 09  
Mobile: 0664 134 17 09  
E-Mail: andreas@bodenseeimmo.at

2-Zi-Neubauwohnung mit Garten in Schwarzenberg - Kaufpreis inkl. USt. (vermietet bis 31.08.2027)

Diese tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in einer im Jahr 2022 neu errichteten Kleinwohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten im südlichen Gemeindegebiet von Schwarzenberg, im schönen Bregenzerwald, in ruhiger Wohnlage abseits des Hauptverkehrsweges.

Das Dorfzentrum mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die naheliegende Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Dornbirn und Bregenz sind innerhalb von 20 bzw 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich durch die tollen Wander- und Skigebiete des Bregenzerwaldes - diese sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Eingangsbereich

Wohn-Ess-Zimmer mit Einbauküche - 23,99 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer - 12,43 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche/WC - 4,75 m<sup>2</sup>

Terrasse, südseitig ausgerichtet - 16,13 m<sup>2</sup>

Gartenanteil - 63,00 m<sup>2</sup>

Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil mit 2,2 m<sup>2</sup> zugeordnet

Energieausweiswerte:

HWB: 28 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

PEB: 52 kWh/m<sup>2</sup>a (A++)

CO<sub>2</sub>: 7 kg/m<sup>2</sup>a (A++)

fGEE: 0,64 (A+)

Die Wohnung ist bis 31.08.2027 vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 874,00 inkl. USt zzgl. EUR 150,00 Betriebskosten.

Die Eigentümer-Betriebskosten betragen EUR 209,37 inklusive EUR 64,27 Reparaturfonds.

WICHTIGER HINWEIS: Eine Kurzzeit-Vermietung zum touristischen Zweck ist gemäß Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich untersagt.

Kaufpreis W02: EUR 255.000,00

Kaufpreis TG04: EU 19.000,00

20% USt.: EUR 54.800,00

Gesamtkaufpreis EUR 328.800,00

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Anwaltskosten inkl. 20% USt

Bei Fremdfinanzierungen fallen Bank-Gebühren (lt. Vertragsbestimmungen der Bank oder Finanzdienstleister) an

Verschaffen Sie sich selbst ein Bild von diesem Objekt und melden Sie sich bei uns für einen unverbindlichen, kostenlosen Besichtigungstermin.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und stützen sich auf die vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen. Flächenangaben sind ca-Angaben.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Schwarzenberg		
<b>Anzeigen ID</b>	235832		
<b>Wohnfläche</b>	42 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Balkon</b>	16,13 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	2,20 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>		0.64 kwh/m²a	<b>Klasse</b>
<b>Externe ID</b>		Bodenseeimmo_459	<b>Gesamtenergieeffizienz- A+</b>
<b>Parkplatz:</b>		(Tief-)Garage	<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>
<hr/>			
Kaufpreis		€ 306.000	
Betriebskosten (exkl. Mwst)		€ 209,37	
Monatliche Kosten		€ 209,37	