

## KOBLECH - Charmante 3-Zimmer-Wohnung zu verkaufen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Nachbauer Immobilien  
 Kontakt: Mathias Nachbauer  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Schweizerstrasse 37, 6844 Altach  
 Telefon: +43 664 14 12 997  
 Mobile: -  
 E-Mail: m.nachbauer@nachbauerimmo.at

### KOBLECH - Große 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss zu verkaufen!

Zum Verkauf gelangt eine helle, gemütliche und großzügige Dachgeschosswohnung in einer im **Jahr 1993** erbauten **Kleinwohnanlage** mit lediglich **4 Wohneinheiten** in sonniger und ruhiger Lage von Koblach, gelegen in einer Sackgasse umgeben von Einfamilienhäusern.

Die Wohnung mit **ca. 73 m<sup>2</sup>** verfügt über einen **großen Wohn-Koch-Essbereich** mit **Einbauküche**, großes Schlafzimmer, Kinderzimmer (derzeit als weiteres Wohnzimmer genutzt), Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster, separates WC, imposante Diele. Die **Dachschrägen** mit einer **Raumhöhe** von bis zu **3,80 Metern** und die **Dachfenster** sorgen für ausreichend Helligkeit und verleihen der Wohnung ihren **besonderen Wohlfühlcharakter und Charme**.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine **Gas-Zentralheizung**. Die Wärmelieferung in sämtliche Wohn- und Schlafräume erfolgt über **Fußbodenheizung und Heizkörper**. Weiters kann mit einem schönen **Kaminofen** der Wohnbereich zugeheizt werden.

Zur Wohnung gehört **eine geschlossene Garage** mit **zweitem Autoabstellplatz vor der Garage** sowie **ein kleiner Gartenanteil** neben der Garage!

Ein weiteres **Highlight** sind die **zwei Kellerabteile** mit einer Gesamtfläche von **ca. 20 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis Wohnung: € 250.000,-

Kaufpreis Garage: € 19.000,-

**Kaufpreis Gesamt: € 269.000,-**

Einmalkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung, 1,2% Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung, 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

Diese Anzeige dient nur als Vorabinformation - für detaillierte Auskünfte oder einen persönlichen Termin stehe ich Ihnen bei Interesse jederzeit gerne zur Verfügung!

**Nachbauer Immobilien - Mathias Nachbauer**

Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf. Der Makler weist darauf hin, dass er als Doppelmakler tätig ist.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Diesenäuele 37a

**Anzeigen ID** 258793

**Wohnfläche** 72.69 m<sup>2</sup> **Zimmer** 3

**Nebenräume** 2 **Etage** Dachgeschoss

**Bautyp** Gebraucht **Baujahr** 1993

**Bauweise** Massiv **Objektart** Wohnung

**Objekttyp** Allgemein **Badezimmer** 1

**Balkon** 9,00 m<sup>2</sup> **Keller** 20,00 m<sup>2</sup>

**Heizung** Gas, Andere **Verfügbar ab** sofort

**Heizwärmebedarf (HWB)** 66 kwh/m<sup>2</sup>a **Klasse** C  
**Heizwärmebedarf (Klasse HWB)**

**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** 1,06 kwh/m<sup>2</sup>a **Klasse** C  
**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)**

---

**Kaufpreis** € 250.000

**Monatliche Kosten** € 275

**Preis (Auto-)Stellplatz** € 19.000

**Erklärung Kosten** - 3,5% Grunderwerbsteuer - 1,1% Grundbucheintragung - 1,2%  
Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung - 3,0 %  
Vermittlungshonorar + 20 % MwSt