

## KOBBLACH - 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

### KOBBLACH - 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 vorbehaltenlich Irrtum und Zwischenverkauf. Der Makler weist darauf hin, dass er als Doppelmakler tätig ist.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Diesenäuele 37a		
<b>Anzeigen ID</b>	258793		
<b>Wohnfläche</b>	72.69 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Etage</b>	Dachgeschoss
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1993
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	9,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Andere	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	66 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,06 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C

---

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