

**Tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2024) in
Lochau, Bäumle zu verkaufen (vermietet bis 04/2027)****Kontaktinformationen**

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

Tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2024) in Lochau, Bäumle zu verkaufen (vermietet bis 04/2027)

Diese tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großem bodensee-seitig ausgerichtetem Balkon befindet sich in einer 2024 fertiggestellten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist e-mobility ready errichtet. Hierzu gibt es bereits durch den Bauträger einen Vertrag mit der illwerke vkw AG.

Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.

Der Bodensee befindet sich nur eine Gehminute vom Gebäude entfernt und bietet sich ideal zur Erholung an. Der Wanderweg auf den Pfänder befindet sich auch nur einen Steinwurf entfernt. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich praktisch vor der Haustüre. Mit dem Auto sind sie in wenigen Minuten in Lindau, Bregenz oder der Autobahnanschlussstelle Lochau/Hörbranz.

Die Wohnung ist aufgeteilt in:

Vorraum

Wohn-Essbereich mit neuer Küche und nagelneuen Elektrogeräten

Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

westseitig ausgerichteter Balkon mit Schopf

Kellerabteil

Tiefgaragenplatz

Wichtiger Hinweis - Auf dem Wohnungsgrundriss ist die Küche falsch eingezeichnet.

Die Wohnung ist bis 30.04.2027 befristet vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf monatlich EUR

1.074,00 inkl. Ust zzgl. EUR 210,00 Betriebskosten.

Die Eigentümerbetriebskosten belaufen sich auf EUR 241,28 inkl. EUR 32,00 Reparatur-Rücklage.

Energieausweiswerte:

HWB: 22 kWh/m²a (A)

PEB: 87 kWh/m²a (B)

CO₂: 5 kg/m²a (A++)

fGEE: 0,66 (A+)

Kaufpreis

Wohnung A02: EUR 315.833,33 zzgl. 20% USt EUR 63.166,67 = EUR 379.000,00

Tiefgarage TG28: EUR 20.833,33 zzgl. 20 % USt EUR 4.166,67 = EUR 25.000,00

Gesamt: EUR 336.666,67 zzgl. 20% USt EUR 67.333,33 = EUR 404.000,00

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% der Gegenleistung

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Anwalts-/Treuhandkosten: 1,2% des Kaufpreises inkl. 20% USt zzgl. Barauslagen

Bei Fremdfinanzierungen fallen zusätzlich Bank-Gebühren (lt. Vertragsbestimmungen der Bank, wie zB. 1,2% Pfandrechtseintragung) 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
Anzeigen ID	259592		
Wohnfläche	52 m ²	Zimmer	2
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Baujahr	2023
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Balkon	16,00 m ²
Terrasse	Vorhanden	Keller	6,00 m ²
Heizung	Pellets, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	sofort
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	22.00 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	A	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.66 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+		
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis € 379.000