



## Charmante 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Nüziders zu verkaufen!



### Kontaktinformationen

Firma:	Jehle Immobilien KG
Kontakt:	Michael Jehle
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Wirtschaftspark Walgau, Eugen- Getzner-Str. 7 6710 Nenzing
Telefon:	00436643907866
Mobile:	-
E-Mail:	office@jehle-immo.at

### Charmante 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Nüziders zu verkaufen!

Diese gemütliche und stilvolle 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung inmitten von Nüziders steht ab sofort zum Verkauf. Die um 1982 massiv errichtete Wohnanlage wird bestens gepflegt und befindet sich daher in einem sehr guten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 81m<sup>2</sup> ist die Größe ideal für Familien oder Paare. Mit viel Liebe zum Detail besticht die Wohnung durch maßgefertigte Vollholz-Einbaumöbeln, die nicht nur hochwertig, sondern auch funktional sind. Der offene Wohnbereich mit einem einladenden Kamin sorgt für warmes, wohnliches Ambiente - perfekt für entspannte Abende zuhause. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 298,81€ inkl. USt. und Rücklage. Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis zu erwerben. Weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon, eine gut begehbarer Dachbodenfläche sowie ein Kellerabteil.

#### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Nüziders mit sehr guten Anbindungen an Bus und Bahn. Die Autobahnanschlüsse der A14 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. In Kürze erreichen Sie die Volksschule, Bäckerei, Spar, Apotheke, Banken, Spielplätze uvm. Ob sonnige Wandertage oder verschneite Winterlandschaften - Nüziders ist der ideale Ausgangspunkt für unvergessliche Bergabenteuer zu jeder Jahreszeit.

Nebenkosten: - 3,5 % Grunderwerbssteuer - 1,1 % Grundbuchseintragsgebühren (entfällt bei HWS-Anmeldung) - 3,6 % Vermittlungsprovision - 1,2 % Vertragserrichtungskosten

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Nüziders		
<b>Anzeigen ID</b>	282192		
<b>Wohnfläche</b>	81.46 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1982
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Dachgeschoßwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	80.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.44 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	205

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 295.000
<b>Erklärung Kosten</b>	295.000,00