

## Wohnen mit Rundum-Blick in Röthis



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Ammann Bau  
Kontakt: Theresa Grass, MSc  
Adresse  
(Straße, Gewerbestraße 1  
Hausnummer, 6710 Nenzing  
PLZ):  
Telefon: +43 664 8283 424  
Mobile: -  
E-Mail: [theresa.grass@ammannbau.at](mailto:theresa.grass@ammannbau.at)

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: 28 Wohneinheiten in zwei Häusern  
Besucherparkplätze: vorhanden

### VIEL PLATZ - RAUMAUFTeilUNG

Vorraum: ca. 4,09 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: ca. 4,94 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: ca. 23,27 m<sup>2</sup>  
Küche: ca. 7,02 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: ca. 13,72 m<sup>2</sup>  
**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 53,04 m<sup>2</sup>**

### NOCH MEHR PLATZ - ZUBEHÖR

Terrasse: ca. 34,94 m<sup>2</sup>

### ZUSÄTZLICH ZU ERWERBEN

Tiefgaragenplatz Top G 59 mit ca. 11,81 m<sup>2</sup> inkl. Keller mit ca. 7,25 m<sup>2</sup> € **18.000,00**

### GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN

- aktuell besteht kein Bestandsverhältnis
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

## TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Wohnlage in Röthis. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Autobahn ist sehr gut.

Naherholungsgebiete und Spazierwege liegen in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Seit dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragsserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!**

*Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <525m

Apotheke <650m

Krankenhaus <3.725m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <600m  
Höhere Schule <4.750m  
Universität <7.725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <725m  
Bäckerei <800m  
Einkaufszentrum <2.650m

**Sonstige**

Bank <650m  
Geldautomat <650m  
Post <1.275m  
Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <1.150m  
Autobahnanschluss <1.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Röthis, Pfründeweg 7		
<b>Anzeigen ID</b>	282995		
<b>Wohnfläche</b>	53.04 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1993
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	7,25 m²
<b>Heizung</b>	Gas, Fernwärme	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	91 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.14 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_241777_1700/86		

Kaufpreis	€ 247.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 174,12
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.