

## MÄDER - Neuwertige 4-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

### MÄDER - Hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung zu verkaufen!

Zum Verkauf gelangt eine im **Jahr 2019** vom renommierten **Bauträger i+R Wohnbau GmbH** errichtete **4-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss mit **großer Terrasse**. Die Wohnung befindet sich in einer **neuwertigen Kleinwohnanlage** mit insgesamt nur **9 Wohneinheiten**.

Die Wohnung befindet sich in **zentraler** und trotzdem **ruhiger Lage** von Mäder.

Die **86,52 m<sup>2</sup>** große **Eckwohnung** im 1. Obergeschoss verfügt über ein **helles und großes Wohn- und Esszimmer (ca. 31,00 m<sup>2</sup>)** mit **moderner und hochwertig ausgestatteter Einbauküche** und Zugang auf die **ca. 20,00 m<sup>2</sup>** große **überdachte Terrasse**, großes Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, **Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, separates Gäste-WC; Abstellraum, Gang.**

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine **Erdwärmepumpe**. Die Wärmelieferung in sämtliche Wohn- und Schlafräume erfolgt über eine **Fußbodenheizung**. Die Aufbereitung des **Warmwassers** erfolgt **zentral** über **Solaranlage** und Heizzentrale.

Durch die sehr **zentrale Lage** sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Banken und Gastronomie in unmittelbarer Nähe.

Zur Wohnung gehört **1 Tiefgaragenplatz** sowie ein **großzügiges Kellerabteil (ca. 9,00 m<sup>2</sup>)**. Besucherparkplätze sind vorhanden.

Kaufpreis Wohnung: € 518.000,--

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 22.000,--

**Kaufpreis Gesamt: € 540.000,--**

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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Mäder, Rheinstraße 12		
<b>Anzeigen ID</b>	286421	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	86.52 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	2019	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	19,64 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Abstellraum</b>	2,69 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	8,94 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Heizung</b>	Erdwärme	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	64 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A+

**Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (fGEE)** 0,68 kWh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**  
**Gesamtenergieeffizienz- A+**  
**Faktor (Klasse fGEE)**

---

Kaufpreis	€ 518.000
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 298
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 22.000
Erklärung Kosten	3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung, 1,2% Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung, 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.