



## Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH  
Kontakt: Maximilian Simma  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547  
Mobile: +43 664 88643527  
E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage

### Lage:

Diese schöne Wohnung befindet sich in der Achstraße in Wolfurt und überzeugt durch ihre erstklassige Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter Geschäfte, Restaurants, eine Tankstelle, eine Bäckerei und öffentliche Verkehrsmittel. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Ziele in der Umgebung schnell und bequem zu erreichen. Zudem ist das Wolfurter Zentrum nur einen Katzensprung entfernt und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Cafés, die das urbane Leben bereichern.

Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 94,21 m². Zusätzlich steht ein Balkon mit einer Fläche von ca. 5,39 m² zur Verfügung. Die Wohnung wurde im Jahr 2018 vollständig saniert.

Aktuell ist die Wohnung befristet bis 30.04.2027 um EUR 1.200,- zuzüglich Betriebskosten vermietet.

### **Raumaufteilung:**

- Flur/Garderobe
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer
- WC
- Esszimmer/Küche
- Wohnzimmer
- Balkon

***Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3132288?accessKey=6860>***

### **Beschreibung:**

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume: drei Schlafzimmer, das Badezimmer, das separate WC, das Wohnzimmer – von hier aus auch auf den Balkon – sowie die Küche mit Essbereich. Die Wohnung verfügt über eine voll ausgestattete Küche.

Die drei Schlafzimmer bieten Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche und einem modernen Waschtischverbau ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Gang in einem praktischen Einbauschränk.

### **Kaufpreis:**

Kaufpreis Wohnung inkl. Garage EUR 420.000,--

**Sonstige Infos:**

Als Zubehör steht ein ca. 6,84 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie**

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Achstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	289672		
<b>Wohnfläche</b>	94.21 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Baujahr</b>	1966	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	5,39 m²	<b>Keller</b>	6,84 m²
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	30.04.2027
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	86 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.47 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7870		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 420.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 323,16
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 193,82
Einmalkosten	€ 193,82
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.