

## Schöne 4 - Zimmer Dachgeschoßwohnung in sonniger und ruhiger Lage von Altach zu kaufen!



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bahnstraße 20A, 6844 Altach  
Telefon: 0660 / 6899366  
Mobile: 0660 / 6899366  
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Konstanzerstraße 30, 6844 Altach

### **LAGE UND BESCHREIBUNG:**

Diese gut eingeteilte 4-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage in der Rheintalgemeinde Altach. In wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche wichtigen Einrichtungen des alltäglichen Lebens.

Die Wohnung befindet sich im DG in einer 2001 erstellten Kleinwohnanlage, bestehend aus 8 Wohneinheiten (Lift vorhanden).

Die Wohnung verfügt über ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und eine Terrasse mit ca. 23,63, ein Kellerabteil und einen TG-Platz.

Eingeteilt ist die 4 - Zimmer - Wohnung in eine moderne Küche mit geräumigem Wohn- und Essbereich, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer (Dusche, große Eck-Whirlwanne und Waschbecken inkl. Badverbau), ein WC, ein Abstellraum und einen Gang mit Garderobe.

Zusätzlich verfügt die Wohnanlage über einen allgemeinen Fahrradabstellraum, einen Trockenraum, Besucherparkplätze und einen Kinderspielplatz.

Ausstattung:

- Schöne Einbauküche
- hochwertige Steinböden
- hochwertige Einbaumöbel
- div. elektr. Anschlüsse
- Jalousien
- Markise auf Terrasse (elekt. bedienbar)
- Fussbodenheizung (Gaszentralheizung)
- Warmwasseraufbereitung Zentralheizung

**EINTEILUNG UND GRÖSSE:**

Küche - Wohn - Essbereich

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Badezimmer

WC

Abstellraum

Gang/Garderobe

**Wohnnutzfläche gesamt 81 m<sup>2</sup>**

Terrasse ca. 23,63 m<sup>2</sup>

Kellerabteil

**ENERGIEAUSWEIS:**

HWB 52 kWh/m<sup>2</sup> = Klasse C, fGEE 0,99 = Klasse B

**KAUFPREIS:**

Whg. € 435.000,-- und TG-Platz € 20.000,--

**BETRIEBSKOSTEN:**

€ 300,--/Monat + Rep.-Fonds € 100,--/Monat

Stand Rep.-Fonds per 31.12.2024 = € 107.569,99

**BEZUGSTERMIN:**

Ab 01.03.2026

**VERMITTLUNGSHONORAR:**

3 % vom Verkaufspreis zzgl. gesetzl. MwSt.

§ 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart

**SONSTIGE NEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Notar-/Anwaltskosten

**KONTAKT:**

Mag. Jürgen Sandholzer

Mobil: +43 (0)660 68 99 366

Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Altach, Konstanzerstraße 30

**Anzeigen ID** 290687

**Wohnfläche** 81 m<sup>2</sup> **Zimmer** 4

**Nebenräume** 1 **Etage** 2. OG

**Bautyp** Gebraucht **Baujahr** 2001

**Bauweise** Massiv **Objektart** Wohnung

**Objekttyp** Dachgeschoßwohnung **Badezimmer** 1

**Terrasse** Vorhanden **Keller** Vorhanden

**Fahrradraum** Vorhanden **Heizung** Gas

<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0,99 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- B Faktor (Klasse fGEE)</b>			

---

Kaufpreis	€ 435.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000