

## Terrassenwohnung mit 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Schwarzach



### Kontaktinformationen

Firma: Klimmer Wohnbau GmbH  
Kontakt: Philipp Klimmer  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lauteracher Straße 7  
Hausnummer, 6922 Wolfurt  
PLZ):  
Telefon: 0043557464004  
Mobile: 00436641141722  
E-Mail: pk@klimmer-wohnbau.at

### Der Umbau zu einer 4-Zimmer-Wohnung ist technisch umsetzbar.

Diese groß geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und über 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Helligkeit, Offenheit und eine tolle Aussicht.

Ein Highlight ist die über 32 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Platz für Lounge-Möbel und Begrünung – ideal zum Entspannen.

Das Elternschlafzimmer bietet Raum für einen begehbaren Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das stilvolle Bad verfügt über Wanne, begehbarer Dusche und moderne Armaturen.

- Ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Über 32 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse mit Weitblick
- Mit Lift
- Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Küche und Kochinsel
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Ruhige Lage im 2. Obergeschoss mit toller Aussicht
- Hochwertige Metallfassade
- Tiefgaragenplatz für €25.000,-- erhältlich
- Ab sofort verfügbar!

Kaufnebenkosten:

+ 3,5% Grunderwerbsteuer

+ 1,2% Vertragserrichtung

+ 1,1% Grundbucheintragung

+ 3,6% Vermittlungshonorar

(alle Nebenkosten inkl. MwSt.)

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Philipp Klimmer

Beratung und Verkauf

T 0664 114 17 22

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Schwarzach, Apfelgasse 1a		
<b>Anzeigen ID</b>	291149		
<b>Wohnfläche</b>	117.26 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2015	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Terrasse</b>	32,12 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,09 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden

<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Sofort
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.86 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- B Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	99775_KW-Immobilie 0141

---

Kaufpreis € 699.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 317