

Preiswerte, große 4 – Zimmer –Wohnung in sonniger und ruhiger Lage von Feldkirch-Gisingen!**Kontaktinformationen**

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

6800 Feldkirch, Austraße 34,

Lage und Beschreibung:

Diese sehr ruhig und gut gelegene 4 – Zimmer- Wohnung befindet sich in der Austraße 34, Feldkirch-Gisingen. Sie erreichen durch die gute Lage in wenigen Minuten sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens.

Die Kleinwohnanlage mit nur 8 Wohnungen wurde im Jahre 1984 in massiver Bauweise errichtet. Die zum Kauf stehende Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. OG.

Die 4 – Zimmer – Wohnung verfügt über ca. 120 m² Nutzfläche inkl. der Flächen unterhalb der Dachschrägen. Oberhalb der Wohnung befindet sich noch ein ausbaubarer Dachboden.

Einteilung:

Diele und Flur, 2 Badezimmer (eines mit Badewanne und eines mit Dusche, WC, Waschbecken inkl. Verbau und Waschmaschinenanschluss und Boiler), 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche (inkl. Einbauküche), 1 Wohn- Esszimmer und ein Balkon

Zur Wohneinheit gehören zudem ein Tiefgaragenplatz, ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil

Allgemeinflächen:

Besucherparkplatz

Trockenraum

Fahrradabstellraum

Ausstattung:

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Heizung: Infrarot

Warmwasseraufbereitung: E-Boiler

Beschattung: Rollladen

Anschlüsse: Fernseher (Kabel)

Fenster: Holzfenster 2-fach verglast

Türen: Holzfurniertüren

Kamin: Schweden bzw. Pelletsofen könnte angeschlossen werden

Diverse Gebäude bzw. Wohnungsteile wurden im Laufe der Jahre erneuert bzw. saniert:

2016 neue Infrarotheizung

2017/18 Leitungen im Keller wurden erneuert

2020 neuer Warmwasserboiler

2020/21 neuer Sicherungskasten

2025 Sanierung des Stiegenhauses, Dämmung Garagendecke, Klingelanlage & Licht, Malerarbeiten Balkone

Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 104 kWh/m²a / Energieklasse: D

fGEE: 1,64 /Energieklasse C

Kaufpreis:

Whg. € 343.000,- + TG- Platz € 18.000,- +AP € 9.000,-

Betriebskosten:

ca. € 245,-/Monat + ca. € 234,- /Monat Reparaturfonds

Stand Reparaturfonds am 31.12.2024 = € 67.276,93

Nebenkosten:

Maklerhonorar 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbuchseintragsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis

Rechtsanwalts- bzw. Notarkosten

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Austraße 34		
Anzeigen ID	292527	Zimmer	5
Wohnfläche	120 m ²	Etage	2. OG
Nebenräume	2	Baujahr	1984
Bautyp	Gebraucht	Objektart	Wohnung
Bauweise	Massiv	Badezimmer	2
Objekttyp	Dachgeschoßwohnung	Keller	Vorhanden
Balkon	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Dachboden	Vorhanden	Verfügbar ab	ab sofort
Heizung	Elektro	Klasse	
Heizwärmeverbrauch (HWB)	104 kWh/m ² a	Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	D
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,64 kWh/m ² a	Klasse	
		Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C

Kaufpreis	€ 343.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 18.000