



zur Anzeige

## Wunderbare 3-Zimmerwohnung mit Balkon in gefragter Grenznähe zur Schweiz zu verkaufen!!



### Kontaktinformationen

Firma: Jehle Immobilien KG  
Kontakt: Michael Jehle  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Eugen-Getzner Str. 7 Nenzing  
Telefon: 00436643907866  
Mobile: -  
E-Mail: office@jehle-immo.at

Wunderbare 3-Zimmerwohnung mit Balkon in gefragter Grenznähe zur Schweiz zu verkaufen!!

Pendler & Anleger aufgepasst!! Es wird eine lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung in Mäder in Grenznähe zum Verkauf angeboten. Die Wohnanlage besteht aus 2 Baukörpern und wurde von der Firma Wilhelm und Mayer im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtet. Erwärmt wird die Wohnanlage mit einer Pellets-Zentralheizung. Im Kaufpreis inkludiert ist ein Kellerabteil. Ein Tiefgarageneinstellplatz kann gerne gegen einen Aufpreis von € 20.000,00 erworben werden.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 75m<sup>2</sup> befindet sich im 2.OG. Sie ist sehr praktisch aufgeteilt und wird mittels einer Fußbodenheizung erwärmt. Ein südwestlich ausgerichteter Balkon mit ca. 12m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil gehören zum Wohnungszubehör. 2025 wurde die Küche erneuert. Die Verkäufer sind die Ersteigentümer und haben immer sehr auf die Wohnung geachtet und sie stets gepflegt und modernisiert. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 230,13. Die anteilige Zuführung in den Reparaturfonds beträgt ca. € 98,83 pro Monat. Der Reparaturfonds ist mit ca. € 141.331,36 (per 31.12.2024) gut gefüllt. Weitere Highlights: - 2024 wurde eine Enthärtungsanlage eingebaut - Jalousien überall vorhanden, Balkon mit Markise - sehr viele Allgemeinparkplätze vorhanden (Carport und Freiplätze)

### Lage:

Die Lage ist sehr vorteilhaft! Die Wohnanlage befindet sich inmitten von Mäder. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte usw. sind in Kürze zu erreichen. Der Grenzübergang in die Schweiz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Daher ist diese Wohnung auch für Grenzgänger sehr attraktiv. Die Autobahnanschlüsse A14 (in beide Richtungen) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (derzeitig Befreiung möglich) 3,6%

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Mäder		
<b>Anzeigen ID</b>	295514		
<b>Wohnfläche</b>	74.77 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	12,00 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Pellets, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	51.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.98 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B
<b>Externe ID</b>	219		

---

Kaufpreis	€ 329.000
Erklärung Kosten	329.000,00