

## Großzügige, moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung auf 2 Etagen in ruhiger Lage!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: 4you-immo GmbH  
 Kontakt: Hanna Mähr  
 Adresse  
 (Straße, Hauptstraße 31  
 Hausnummer, 6840 Gotzis  
 PLZ):  
 Telefon: 06609712976  
 Mobile: hanna@4you-immo.at  
 E-Mail: hanna@4you-immo.at

Willkommen zu dieser charmanten Gartenwohnung in Altach, gelegen in der Kolumbanstraße 3. Die betreffende Wohnung ist großzügig angelegt, bringt rund 105m<sup>2</sup> mit und teilt sich auf 2 Stockwerke auf. Südlich ausgerichtet befindet sich eine überdachte Terrasse und ein Gartenanteil. Zudem gibt es einen zugewiesenen Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein Kellerabteil. Speziell ist, dass es sich in dieser Wohnung mehr nach einem Haus als noch einer Wohnung anfühlt. Ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges und komfortables Zuhause suchen.

### Objektdaten:

1. Nutzfläche: ca. 105,19m<sup>2</sup> aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss
2. Raumaufteilung:

EG - Garderobe/Gang, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Wohn-/Esszimmer

OG - Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 3 (Schlaf-)Zimmer

1. Kellerabteil sowie ein zugewiesener TG-Stellplatz (TG 6) inkl. Steckdose für E-Autos vorhanden
2. Baujahr: 2007 (Müller Wohnbau)
3. Energieausweis: vorhanden (HWB 50 kWh/m<sup>2</sup>a B, fGEE 0,80 A)
4. Heizung: Gasheizung
5. überdachte Terrasse und Gartenanteil mit ca. 70m<sup>2</sup>
6. Wohnanlage ist parifiziert (Wohnungseigentum) und es gibt eine zuständige Hausverwaltung (Simplex Immobilienverwaltung)

7. moderne Ausstattung (Fließen, Parkett, Spots)
8. inkl. hochwertige, gut ausgestattete Küche inkl. Theke
9. separater/eigener Eingang zur Wohnung (nicht durchs Stiegenhaus)
10. genügend Besucherparkplätze vor dem Haus
11. Verfügbarkeit nach Absprache!

#### Lage:

Die Kleinwohnanlage besteht aus 8 Wohnungen und liegt in der Kolumbanstraße 3 in Altach. In einer sehr gefragten und ruhigen Wohngegend von Altach. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen.

Die Autobahn Auf- und Abfahrt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Das Zentrum von Altach oder auch von Götzis erreichen Sie bequem in wenigen Minuten.

Die Wohnung verfügt über eine tolle Raumauflteilung mit insgesamt 3 Schlafzimmern, was die Wohnung auch für Familien interessant macht. Speziell ist, dass es sich in dieser Wohnung mehr nach einem Haus als noch einer Wohnung anfühlt. Die Wohnung ist vergleichbar mit einem Eckreihenhaus, da sie ostseitig am Rande der Wohnanlage liegt. Es gibt großzügige helle Räume auf 2 Stockwerke aufgeteilt.

Die großzügige südlich ausgerichtete überdachte Terrasse samt Gartenanteil rundet die ruhiggelegene Wohnung perfekt ab und lädt zum Verweilen ein.

#### Kaufpreis

Kaufpreis: € 590.000,- inkl. TG-Stellplatz

Betriebskosten Wohnung inkl. Rücklagen derzeit € 475,72 (exkl. Strom)

Betriebskosten Tiefgarage inkl. Rücklagen derzeit € 14,26

#### Nebenkosten

Grundbucheintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Genießen Sie die Vorzüge dieser Gartenwohnung und erleben Sie ein komfortables Wohngefühl in einer der begehrtesten Gegenden von Altach. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Altach, Kolumbanstraße 3		
<b>Anzeigen ID</b>	295711		
<b>Wohnfläche</b>	105.19 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung

<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	50 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0,80 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>			
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 590.000
Monatliche Kosten	€ 475,72