

## Wohnen in Stadtnähe - und das zum fairen Preis!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG  
Kontakt: Martin Zgubic  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lustenauerstraße 49, 6850 Dornbirn  
Telefon: 0043508823932  
Mobile: -  
E-Mail: martin.zgubic@volksbank-immo.at

Diese ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Balkon befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift).

In den letzten Jahren wurden diverse Sanierungen am Gebäude vorgenommen:

- Fenster und Jalousien
- Isolierung, Fassade neu gemalt
- Dach
- Balkon
- Heizung (Gas- Zentralheizung)

Die gemütliche Wohnung bietet eine tolle Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum
- sep. WC
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Abstellraum
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Wohnküche

Beim Kauf einer Immobilie kann es – insofern die Voraussetzungen erfüllt werden - zu einer Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr kommen.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann.

Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter, auf oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt zeitnah ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des Anbots.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf die aktuelle, vorliegende Betriebskostenabrechnung bzw. Betriebskostenvorschreibung. Die tatsächlichen Kosten sind verbrauchsabhängig und können somit höher oder auch niedriger ausfallen.

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Weiters weisen wir Sie auf Ihr Rücktrittsrecht gem. § 30 a Konsumentenschutzgesetz hin. Den genauen Wortlaut des § 15 Maklergesetzes und des § 30 a Konsumentenschutzgesetzes können Sie dem beiliegenden Merkblatt entnehmen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Volksbank Vorarlberg e. Gen.

Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir glauben, Ihnen mit diesem Angebot ein interessantes Objekt namhaft gemacht zu haben.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage, in einer der attraktivsten Wohngegenden der Stadt und überzeugt durch die gelungene Kombination aus Ruhe, Zentrumsnähe und guter Infrastruktur.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine angenehme, überwiegend von Wohnhäusern geprägte Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität.

Das Stadtzentrum von Feldkirch mit seiner historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Ortsteilen. Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist vorteilhaft, da wichtige Verkehrsachsen und die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Spazier- und Wanderwegen sowie Grünflächen macht die Lage besonders attraktiv für Natur- und Sportliebhaber.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Kapfstraße 103		
<b>Anzeigen ID</b>	295986		
<b>Wohnfläche</b>	66.4 m²	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung

<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	59.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.30 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	Volksbank_3146

---

Kaufpreis	€ 212.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 155,83
Provision	3,6% inkl. 20% USt.