

Leistbare 4 – Zimmer –Wohnung in sonniger und ruhiger Lage von Feldkirch-Gisingen!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH

Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):

Telefon: 0660 / 6899366

Mobile: 0660 / 6899366

E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a

Austraße 34, 6800 Feldkirch / 4 - Zimmer - Wohnung

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: Rollläden

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. € 328.000,- + TG- Platz € 18.000,- +AP € 9.000,-

Betriebskosten:

ca. € 251,-/Monat + ca. € 234,- /Monat Reparaturfonds

Stand Reparaturfonds am 31.12.2025 = € 44.169,33

Nebenkosten:

Maklerhonorar 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbuchseintragungsgebühr 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	296186		
Wohnfläche	120 m ²	Zimmer	4
Nebenträume	1	Anzahl Stockwerke	3
Etage	2. OG	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1984	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Dachgeschosswohnung
Badezimmer	2	Balkon	Vorhanden
Keller	Vorhanden	Dachboden	Vorhanden
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Andere	Heizwärmebedarf (HWB)	104 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,64 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C		

Kaufpreis	€ 328.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 18.000