

## Modernisierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Röthis zu verkaufen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Jehle Immobilien KG  
Kontakt: Michael Jehle  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Eugen-Getzner Str. 7  
6710 Nenzing  
Telefon: 00436643907866  
Mobile: -  
E-Mail: office@jehle-immo.at

### Modernisierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Röthis zu verkaufen!

Zum Verkauf steht diese modernisierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Röthis. Errichtet wurde die Wohnanlage bestehende aus zwei Baukörpern von der Wohnbauselbsthilfe im Jahr 1993 in massiver Bauweise. Die Anlage wurde über die Jahre stets gepflegt und modernisiert. Im Kaufpreis inkludiert ist ein Kellerabteil. Ein TG-Platz kann gegen einen Aufpreis erworben werden.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 76m<sup>2</sup> befindet sich im 2.OG. Sie ist sehr praktisch aufgeteilt und wird mittels einer Gasheizung (Heizkörper) erwärmt. Ein 46m<sup>2</sup> großer Balkon umschließt die Wohnung nahezu vollständig. 2025 wurde das Badezimmer komplett erneuert und bis dato nie benützt. Die Parkett Böden wurden gerade erst dieses Jahr geschliffen und versiegelt. Weiters wurde die Wohnung komplett neu ausgemalt. In den letzten Jahren wurden beide Gebäude umfassend saniert: - 2022/2023 wurde die Gastherme erneuert - In der Tiefgarage wurde der Torantrieb und die Steuerung ausgetauscht. - 2025 wurden die Hauptdächer, die Fassaden, Balkonbrüstungen und Bodenbeläge erneuert. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 250. Die anteilige Zuführung in den Reparaturfonds beträgt ca. € 100 pro Monat. Laut Protokoll der Hausverwaltung vom Februar 2026 sollten die nächsten Jahre keine besonderen Aufwände mehr entstehen.

#### Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Röthis. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Sportanlagen wie zB ein Fußballplatz, Tennisplätze uvm. Erholsame Spaziergänge in naturnaher Umgebung starten gleich vor der Haustüre. Der Bahnhof Sulz-Röthis, diverse Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Kürze zu erreichen.

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

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Röthis		
<b>Anzeigen ID</b>	297346		
<b>Wohnfläche</b>	76 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	1993	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	91.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.14 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	222

---

Kaufpreis € 359.000