

Dachgeschoss mit zwei Balkonen & zwei Stellplätzen



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: ProInvestment Vermögenstreuhand
Kontakt: Daniel Ruck
Adresse
(Straße,
Hausnummer, 6923 Berkheim
PLZ):
Telefon: 004369910396392
Mobile: -
E-Mail: druck@proinvestment.at

Charmante DG-Wohnung mit 2 Balkonen & Bergblick – inkl. 2 Stellplätze

Diese gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einer gepflegten Kleinwohnanlage überzeugt durch ihren besonderen Wohncharakter mit hellen Räumen und attraktiven Dachschrägen.

Zwei großzügige Balkone mit schönem Bergpanorama bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Zwei Außenstellplätze sowie ein Kellerabteil sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierung. Laufende Sanierungen (u. a. Fenster 2013 & Balkone 2019) wurden zeitgemäß durchgeführt. Die Familie heizt aktuell mit Holz und braucht dafür im Jahr ca. 4 Kubikmeter Holz.

? Neu: attraktiv preislich positioniert – Richtpreis - interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger!

Eckdaten:

72 m² Wfl. | 3 Zimmer | 2 Balkone (ca. 25 m²) | 2 Stellplätze | Keller | BK ca. € 474,50 - davon € 272,50 Rücklage und Darlehen

Wichtiger Hinweis zur Rücklage / Finanzierung der Balkonsanierung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat beschlossen, die Balkonsanierung gemeinsam zu finanzieren. Daraus ergibt sich folgende Rücklagensituation per Stichtag 31.12.2024:

Liquide Mittel in der Rücklage: € 29.798,79

Saldo des Gemeinschaftsdarlehens (für die gesamte Wohnanlage): € 140.786,91

Rechnerischer Gesamtanteil der Wohnungseigentumsobjekte (Top 6, 11 & 12): 17,79 % der Wohnanlage „Zürcherstraße 38“

Kaufnebenkosten (einmalig):

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt)

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Gebührenbefreiung ggf. möglich)

1,2 % Vertragserrichtung & Treuhandschaft (gemäß Notar-/RA-Tarif) zzgl. Beglaubigungskosten

Hinweise:

Die Wohneinheit wird aktuell von der Eigentümerfamilie selbst genutzt. Voraussichtliches Übernahmedatum: ca. 3 Monate ab Kaufdatum möglich oder früher/später nach Vereinbarung. Die Wohnung wird besenrein und geräumt von losen Fahrnissen übergeben.

Das Titelbild der Anzeige soll einen räumlichen Eindruck verschaffen. Die Markierung ist nicht maßstabsgetreu. Wir verwenden künstliche Intelligenz um die Privatsphäre der Familie zu schützen und gleichzeitig potenziale der Wohnung zu zeigen. Es besteht teilweise ein Modernisierungsrückstand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Kaufnebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer Österreich finden Sie im Anhang. Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Das Exposé dient als Vorabinformation.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, zürcherstrasse 38		
Anzeigen ID	299147		
Wohnfläche	72 m ²	Zimmer	3
Nebenräume	2	Etage	Dachgeschoss
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1980
Objektart	Wohnung	Objektyp	Dachgeschosswohnung
Badezimmer	1	Balkon	25,00 m ²
Keller	8,31 m ²	Heizung	Holz, Elektro
Heizwärmebedarf (HWB)	128 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	3,56 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	F
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Kaufpreis	€ 200.000
Provision	3,6%