



zur Anzeige

2-Zimmer-Wohnung als wertbeständige Investition



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Thomas Karg
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Kirchstraße 10
6900 Bregenz
Telefon: 00436645251685
Mobile: 00436645251685
E-Mail: tk@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß einer laufend modernisierten Wohnanlage bietet Anlegern eine attraktive Gelegenheit zur langfristigen Kapitalanlage. Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 47,05 m² sowie einen Balkon mit ca. 4,92 m² und ein praktisches Kellerabteil mit ca. 4,02 m². Ein Personenaufzug ist vorhanden, allgemeine Parkflächen stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Objekt ist derzeit befristet bis 01.05.2028 vermietet. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Zentralheizung über Gas und Radiatoren. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlage. Im Jahr 2020 wurden die Balkone inklusive neuer Abdichtungen und Beläge erneuert, die Außenfassade modernisiert, der Innenbereich samt Türrahmen neu gestrichen sowie die Beleuchtung komplett neugestaltet. Zusätzlich wurden neue Brandschutztüren eingebaut und das Dach teilweise saniert. Auch der Lift wurde erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Modernisierung der Heizungsanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung liegt in einem eher zentralen Wohngebiet mit gewachsener Siedlungsstruktur und Grünflächen in der Umgebung, wodurch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe und Nähe zum Ortskern entsteht. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der Garnmarkt als zentrales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig – neben lokalen Angeboten im Ortszentrum bieten die umliegende Natur des Rheintals sowie nahegelegene Wander- und Erholungsgebiete zahlreiche Optionen für Sport und Erholung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1974

Letzte Renovierung: 2025 Heizungsanlage | 2020 umfangreiche Sanierung

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 47,05 m²

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Fliesen, Parkett

Heizung: Radiatoren | Gas

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 4,92 m²

Kellerabteil: ca. 4,02 m²

Parkplatz: allgemeine Parkfläche

Mietverhältnis: befristet vermietet bis 01.05.2028

Betriebskosten: dzt. ca. € 203,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 240.000,00

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail:

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:
6840 Götzis

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Götzis
Anzeigen ID 301449

Wohnfläche	47.05 m ²	Zimmer	2
Anzahl Stockwerke	8	Etage	4. OG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1974
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	4,92 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Gas, Zentralheizung	Verfügbar ab	n. V.
Externe ID	justimmo_363063_6566/2569		
Parkplatz:	Freiplatz		

Kaufpreis	€ 240.000
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 203
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.