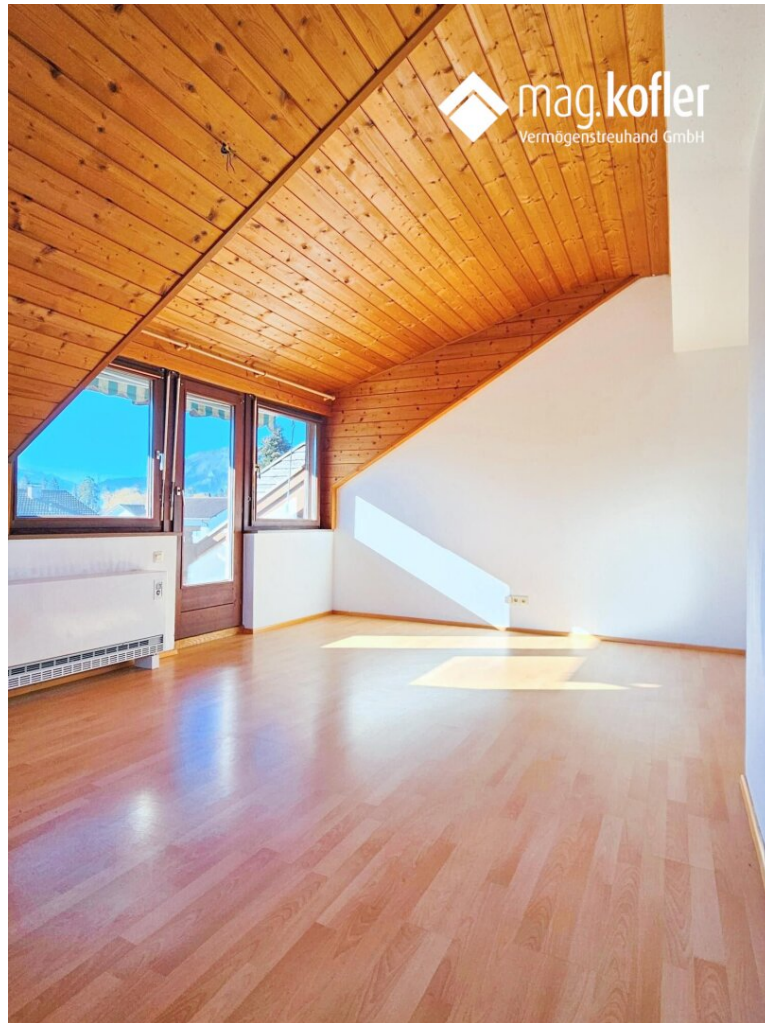


Gisingen: Ihr sonniges Zuhause mit Balkon und Einzelgarage



Wohnraum

Objektnummer: 5781/3100049

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	76,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,86 m ²
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	171,00 €
Sonstige Kosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

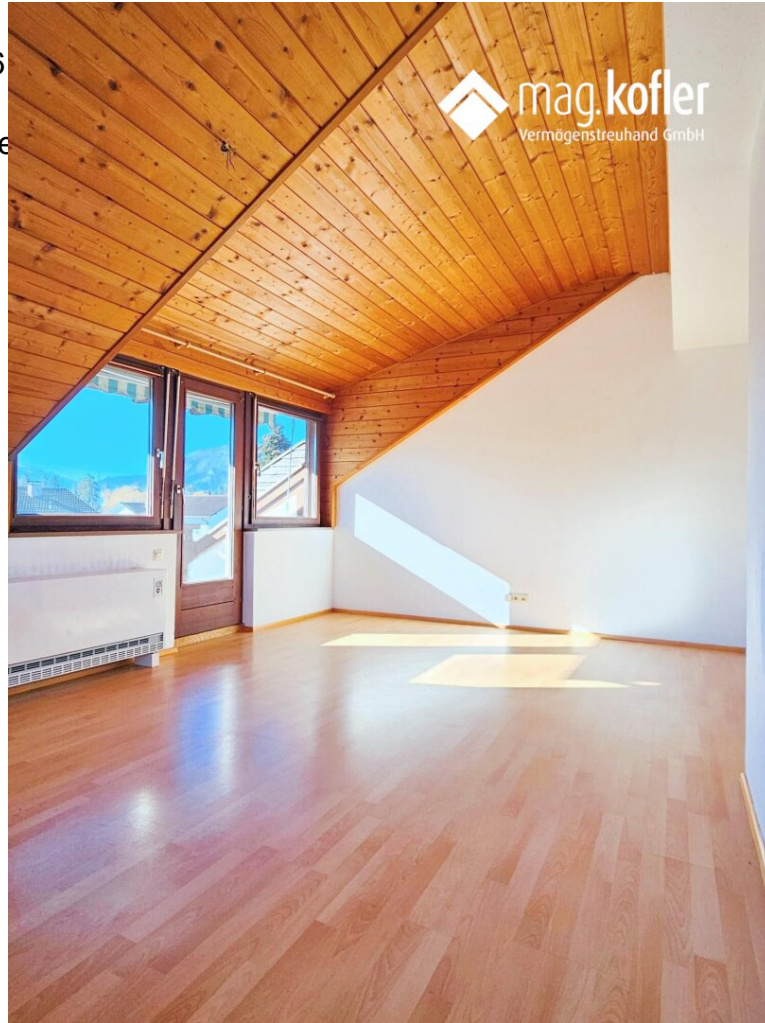


Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

T +43 5523 53156 6

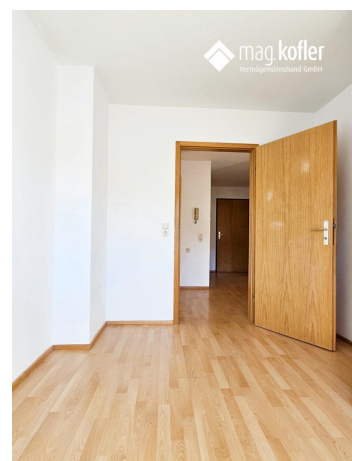
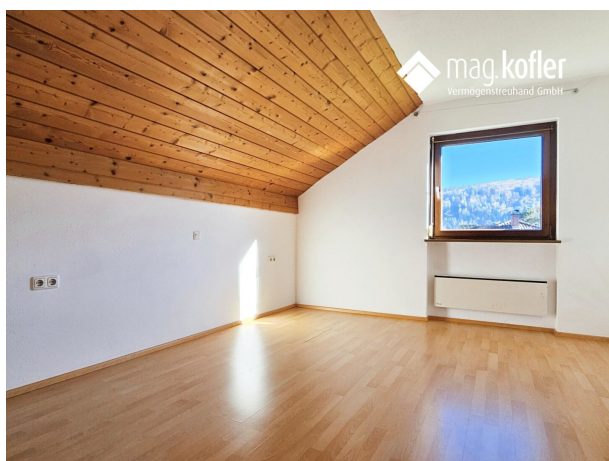
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



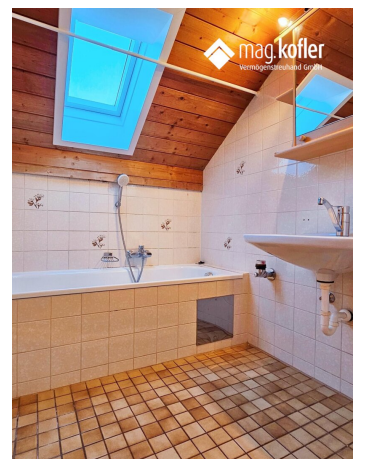
termin zur

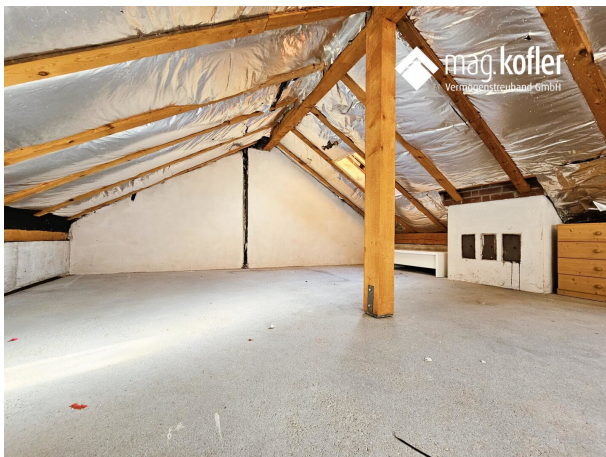
















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Vorarlberg!

Diese sonnige Dachgeschosswohnung in Gisingen bietet eine ruhige Lage in einem schönen Wohngebiet, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung ans Zentrum.

Auf **76,63 m² Wohnfläche** erwarten Sie drei helle Zimmer, ideal für Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Balkon, der dazu einlädt, die Sonne zu genießen und die beeindruckende Aussicht auf die Berge zu genießen – ein perfekter Ort, um zu entspannen.

Darüber hinaus bietet die Wohnung zahlreiche Möglichkeiten zur Umgestaltung der Räume und für individuelle Umbauten, sodass Sie Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen können.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie im isolierten Dachraum mit rund 30 m², der über einen eigenen Zugang innerhalb der Wohnung erreichbar ist.

Ergänzend stehen Ihnen mehrere Dachschrägen-Luken als praktische Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine **Einzelgarage** im Erdgeschoss, die zur Wohnung gehört und für 19.000 € angeboten wird.

Finden Sie in dieser charmanten Wohnung Ihren einladenden Rückzugsort – ruhig gelegen und dennoch mitten im Herzen der Natur.

TECHNISCHE DATEN

Anlage: 8 Wohneinheiten

Lift: nicht vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Dachboden: vorhanden

Stockwerk: Dachgeschoss

RAUMAUFTEILUNG

Diele: ca. 10,61 m²

WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss: ca. 3,37 m²

Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken: ca. 3,93 m²

Schlafzimmer 1: ca. 14,95 m²

Schlafzimmer 2: ca. 8,61 m²

Küche mit EBK: ca. 7,25 m²

Wohnraum: ca. 27,91 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 76,63 m²

ZUBEHÖR

Balkon: ca. 6,30 m²

Dachraum (von Wohnung aus direkt begehbar): ca. 30,69 m²

Keller: ca. 10,68 m²

Einzelgarage 14,36 m²

ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung W8 € 239.000,00

Keller

Einzelgarage G12 € 19.000,00

Gesamtkaufpreis € 258.000,00

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Hauses in zentraler Lage in Gisingen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie eine Bäckerei, Supermärkte, Ärzte, usw. sind in unmittelbarer Nähe. Sporteinrichtungen wie ein Schwimmbad, das Waldstadion und die Tennis- sowie Baseballanlage sind ebenfalls schnell zu erreichen. Bushaltestellen und Verbindungen in alle Richtungen sind bestens gegeben. Das Stadtzentrum Feldkirch ist in wenigen Minuten erreichbar.

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

Hinweis zu den Nebenkosten:

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

INFORMATION

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung W8: € 98,70

monatliche Dotierung Reparaturfond Garage G12: € 6,30

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung W8: ca. € 163,00

monatliche Dotierung Betriebskosten Garage G12: ca. € 8,00

SONSTIGE INFORMATION

- aktuell besteht kein Bestandsverhältnis
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Feldkirch!
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser
charmanten Immobilie!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch
vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap