

**Ruhelage Tosters große 3 Zimmer-Wohnung 87 m<sup>2</sup>**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Gau Roland Immobilien e.U.  
Kontakt: Roland Gau  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Königshofstraße 14, 6800 Feldkirch  
Telefon: +436805522557  
Mobile: -  
E-Mail: office@gauimmobilien.at

Die **äußerst großzügige 3 Zimmer-Wohnung** befindet sich im 2. Obergeschoß einer ruhig gelegenen Wohnanlage in Feldkirch-Tosters. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Grenzübertritt zu Liechtenstein, sowie das Zentrum der Stadt Feldkirch sind in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung teilt sich in einen sehr großzügigen **Wohn-/Eßbereich mit vorgelagertem Balkon**, Elternschlafzimmer, **Kinderzimmer mit Wirtschaftsbalkon**, **Gäste-WC**, Bad-WC ein. Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft. **Ein Sofortbezug ist möglich.**

Zusätzlich wird ein **Tiefgaragenplatz** verkauft. Lt. Hausverwaltung werden in absehbarer Zeit (voraussichtlich 2023) sämtliche Fenster ausgetauscht und die Fassade erneuert. Der größte Teil der Sanierung wird aus dem Reparaturfond bzw. der monatlichen Akontierung ausfinanziert.

In der monatlichen Betriebskostenakontierung von € 494,- ist der Anteil des Reparaturfonds von € 187,- inkludiert. Eine Betriebskostenerhöhung was die Sanierung betrifft ist nicht zu erwarten.

**Einmalkosten:**

Grundbuchseintragung: 1,1%  
Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Vertragserrichtungskosten.  
Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d. h. wir bedienen sowohl die Verkäuferseite als auch Interessentenseite. Alle Angaben sind unverbindlich und beruhen auf Informationen der Verkäuferseite. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Franz Unterberger Straße 3		
<b>Anzeigen ID</b>	199095		
<b>Wohnfläche</b>	87 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1977
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Verfügbar ab</b>	Sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	145,1 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,81 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D

---

Kaufpreis	€ 259.000
Monatliche Kosten	€ 494,86
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 15.000
Provision	3 % zzgl. 20 % MWST.