



## Schöne 4 ½ - Zimmer - Gartenwohnung in bester Wohnlage zu verkaufen - auch als Zweitwohnsitz geeignet



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: regio Immobilien Bauträger Makler  
Kontakt: Walter Wakonigg  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Oberfeldweg 16b, 6719 Bludesch  
Telefon: +43 664 5452248  
Mobile: +43 664 545 22 48  
E-Mail: walter.wakonigg@gmail.com

## Schöne 4 ½ Zimmer-Gartenwohnung zu verkaufen!

Die schöne Gartenwohnung liegt sehr zentral in Nofels und ist trotz dieser ausgezeichneten Lage äußerst ruhig. Die Wohnung ist sehr gepflegt. Die Wohnung mit drei Schlafzimmern und einer separaten großen Küche bietet viel Platz für eine große Familie. Die Wohnung mit € 1.040,00 Miete zzgl. Betriebskosten bis 31.10.2026 sehr gut vermietet. Es ist aber möglich, innerhalb von 3 Monaten einzuziehen.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß. Mit dem Gartenabteil fühlt man sich hier wie in einem eigenen Haus. Ein Tiefgaragen Kellerabteil ist inkludiert.

Die Aufteilung der Wohnung ist sehr geschickt. Bad und WC sind in getrennten Räumen. Im Bad befindet sich eine Dusche und eine Badewanne. Die Beheizung erfolgt über eine Öl Zentralheizung. Die Gebäuderücklage beträgt per 31.12.2022 etwa € 70.000,-

Die gepflegte Wohnung ist sofort verfügbar. Die Wohnung liegt sehr zentral in Feldkirch-Nofels, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und Bushaltestelle liegen in unmittelbarer Nähe.

### Aufteilung:

Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer (eines davon mit Abstellraum - Schrankraum). Badezimmer mit Wanne und Dusche. Terrasse und eigener Garten.

### **Sonstige Kosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1 % Vertragserrichtungskosten

### **Vermittlungshonorar:**

- 3 % (+ 20 % USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996 i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Rheinstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	204097		
<b>Wohnfläche</b>	86.72 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1987	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	77 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 414.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 319
Provision	3 % Makerprovision zzgl. 20 % USt.

Erklärung Kosten

3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, 1 %  
Vertragserrichtungskosten