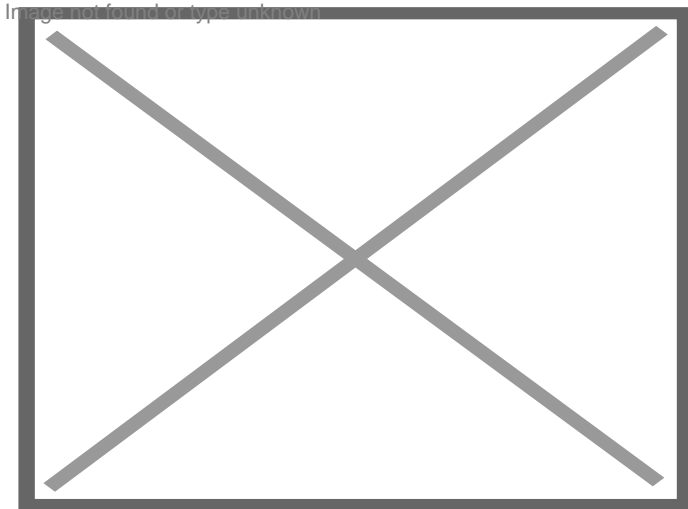




zur Anzeige

## Ruhig gelegene 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Feldkirch, Schregenbergsstraße (vermietet bis 31.08.2025) - Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer



### Kontaktinformationen

Firma: bodenseeimmo hehle GmbH  
Kontakt: Andreas Hölblinger  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Hörbranner Straße 1a, 6911 Lochau  
Telefon: +436643457953  
Mobile: +436643457953  
E-Mail: andreas@bodenseeimmo.at

Ruhig gelegene 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Feldkirch, Schregenbergsstraße (vermietet bis 31.08.2025) - Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer

Diese ruhig und doch zentral gelegene, neuwertige 2-Zimmerwohnung befindet sich im ersten Stock einer 2020 in der Schregenbergsstraße 26, Feldkirch, einer verkehrsarmen Anrainerstraße ohne Durchzugsverkehr, errichteten Kleinwohnanlage mit nur 11 Wohnungen.

Das Objekt profitiert von einer verkehrstechnisch guten Anbindung an die Stadt Feldkirch und das höherrangige Straßennetz von Vorarlberg. Durch die Grenznahe zum Fürstentum Liechtenstein eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Grenzgänger.

Der nahe gelegene Ardetzenberg mit seinem Wald und dem Wildpark lädt zum Erholen ein. Auch das Waldbad Feldkirch ist nur wenige Minuten entfernt. Die Ill befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und verfügt über einen Vorraum, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit neuer Einbauküche und neuen Geräten, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC und einen Abstellraum.

Auf dem großzügigen Balkon können Sie gemütlich den Feierabend ausklingen lassen, ein zusätzliches Abstellabteil kann zB. für die Balkonmöbel genutzt werden.

Die raumhohe Panoramaverglasung sorgt für schöne, helle Räume. Der Wohnung steht außerdem ein

Tiefgaragenplatz zur Verfügung, vor dem Haus gibt es zusätzliche Besucherparkplätze.

Die Beheizung findet durch eine Fußbodenheizung statt, eine Erdwärmepumpe und Photovoltaik sorgen für niedrige Heiz- und Betriebskosten.

Die Wohnung ist bis zum 31.08.2025 befristet vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf derzeit EUR 875,50 zzgl. EUR 150,00 Betriebskosten.

Die Betriebskosten belaufen sich auf EUR 194,50 inklusive EUR 58,50 Reparaturrücklage.

Energieausweiswerte:

HWB: 31 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

PEB: 54 kWh/m<sup>2</sup>a (A++)

CO<sub>2</sub>: 8 kg/m<sup>2</sup>a (A++)

fGEE: 0,68 (A)

Kaufpreis Wohnung: EUR 260.000,00 zzgl. 20% USt. idHv. EUR 52.000,00 = EUR 312.000,00

Kaufpreis TG-Platz: EUR 20.833,33 zzgl. 20 % USt. idHv. EUR 4.166,67 = EUR 25.000,00

Gesamtkaufpreis: EUR 280.833,33 zzgl. 20 % USt. idHv. EUR 56.166,67 = EUR 337.000,00

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% der Gegenleistung

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Anwalts-/Treuhandkosten: 1,2% des Kaufpreises inkl. 20% USt zzgl. Barauslagen

Vermittlungshonorar: 3,6% des Kaufpreises inkl. 20% USt

Bei Fremdfinanzierungen fallen Bank-Gebühren (lt. Vertragsbestimmungen der Bank) an

Verschaffen Sie sich selbst ein Bild von diesem Objekt und melden Sie sich bei uns für einen unverbindlichen, kostenlosen Besichtigungstermin.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und stützen sich auf die vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen. Flächenangaben sind ca-Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

HINWEIS gem. § 6 Abs 4 MaklerG

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, das zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch		
<b>Anzeigen ID</b>	241328		
<b>Wohnfläche</b>	54 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2020
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	15,60 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B

**Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (fGEE)** 0.68 kwh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**  
**Gesamtenergieeffizienz- A+**  
**Faktor (Klasse fGEE)**

**Externe ID** Bodenseeimmo\_476  
**Parkplatz:** (Tief-)Garage

---

Kaufpreis € 312.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 194,5  
Monatliche Kosten € 194,5