



zur Anzeige

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zu verkaufen (Top 06)



### Kontaktinformationen

Firma: Wilhelm+Mayer Wohnbau GmbH  
Kontakt: Albert Ellensohn  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Dr.-A.-Heinzle-Str. 38  
6840 Gotzis  
Telefon: +43 5523 62081  
Mobile: +436644514385  
E-Mail: wohnbau@wilhelm-mayer.at

### 2 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON ZU VERKAUFEN

Diese beeindruckende 2-Zimmer-Wohnung in einer ansprechenden Anlage bietet modernen Komfort und einen Balkon auf 47,10 m<sup>2</sup>. Hochwertige Materialien wie Parkett und Fußbodenheizung sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Die Ausstattung mit Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage garantiert effiziente Energienutzung. Beim Kauf dieser Immobilie ist eine Wohnbauförderung von € 125.000 möglich. Die Förderhöhe kann je nach personenbezogenen Kriterien variieren.

### ENERGIEBEWUSSTES WOHNEN MIT HOHEM KOMFORT

Das Gebäude besticht durch klare, elegante Architektur mit vertikal angeordnetem Verputz, Holz und raumhohen Fenstern. Die Wohnanlage mit 14 Einheiten fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und ist über ein zentrales, barrierefreies Treppenhaus mit Lift erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich drei Wohnungen und ein Büro, jeweils mit Gartenanteil. Die Obergeschosse bieten Loggien oder Terrassen. Alle Wohnbereiche sind mit Eichenparkett ausgestattet und verfügen über elektrische Jalousien oder Senkrechtmarkisen. Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Im Untergeschoss gibt es Kellerabteile, einen Fahrradraum und eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen für Elektromobilität. Das Heizsystem kombiniert eine Wärmepumpe mit Erdsonde und eine Photovoltaikanlage. Hochwertige Wärmedämmung und 3-fach verglaste Holzfenster gewährleisten Energieeffizienz.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Mäder, Reichshofstraße 4		
<b>Anzeigen ID</b>	250377		
<b>Wohnfläche</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2023
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	14,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28.67 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.60 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	2024-00114_7		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 311.000
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 24.000
	Tiefgarage
<b>Erklärung Kosten</b>	Nebengebühren 3,5 % Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr 1,1 % sind nicht enthalten. Die Vertrags- und Treuhandkosten ohne Barauslagen (Stempelmarken, etc.) sind im Kaufpreis eingerechnet.