



zur Anzeige

## Helle Zweizimmerwohnung im Zentrum von Wolfurt – Erstbezug nach Vollsanierung



### Kontaktinformationen

Firma: Agathle KG  
Kontakt: Alexandra Höfle  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Schloßgasse 2A, 6922 Wolfurt  
E-Mail: [agathle.kg@proton.me](mailto:agathle.kg@proton.me)

Diese **moderne Zweizimmerwohnung im Zentrum von Wolfurt** wird ab Dezember 2024 zur Miete angeboten. Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines vollsanierten Wohnhauses. Sie besteht aus einer großen hellen Wohnküche (22,24 m<sup>2</sup>), die nordwestlich ausgerichtet ist und von einer Tischlerei maßgefertigt wurde. Der zweitgrößte Raum (10,52 m<sup>2</sup>), der sich als Schlafzimmer anbietet, ist westlich ausgerichtet. Dahinter befindet sich ein Kabinett (7,76 m<sup>2</sup>), das Richtung Innenhof im Südwesten auf die Loggia (3,85m<sup>2</sup>) führt. Das Bad (4,24 m<sup>2</sup>) und der Abstellraum (2,91 m<sup>2</sup>) sind über einen großzügigen Vorraum (8,70 m<sup>2</sup>) erreichbar. In den Wohnräumen überzeugt ein Parkett aus hochwertiger Esche durch seine natürliche, helle Optik. Im Bad sowie zum Teil im Eingangsbereich sind Fliesen in einem schlichten Grau verlegt.

Ein **Fahrrad-** und ein **Müllraum** stehen im EG zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

**Infrastruktur:** Die Toplage direkt gegenüber des Wolfurter Marktplatzes verspricht eine ausgezeichnete Nahversorgung und optimale Anbindung (Bushaltestelle Wolfurt Dorfzentrum in 5 Gehminuten erreichbar). In unmittelbarer Nähe des Wohnhauses gibt es Lokale (z.B. Dreierlei, Eisdielen Kolibri), Lebensmittelgeschäfte (z.B. Adeg, Spar), eine Apotheke, usw. Direkt nebenan entsteht ein Buchladen.

**Parken:** Bei Bedarf gibt es die Möglichkeit, eine Jahresparkkarte der Marktgemeinde Wolfurt zu erwerben.

- Tarif bei Freiplatz: € 240,00 pro Jahr
- Tarif in der Tiefgarage: € 380,00 pro Jahr

**Weitere Eckdaten:**

- A1-Internetanschlussmöglichkeit vorhanden
- Heizung über Erdwärmepumpe und Photovoltaik
- Möglichkeit zur passiven Kühlung über Erdwärmepumpe

**Vertrag:** Der Mietvertrag ist vorerst auf drei Jahre befristet, ggfs. mit Option auf Verlängerung.

**Voraussetzungen:** Es können nur Mietende berücksichtigt werden, deren Haushaltseinkommen unter bestimmten Einkommensgrenzen liegen: Diese betragen monatlich netto bei Haushalten mit einer Person € 4.000,00, bei zwei Personen € 7.000,00 und bei drei und mehr Personen € 8.250,00.

**Kosten** ergeben sich wie folgt:

Betriebskosten (allg. u. Warmwasser/Heizung)*	196,35 €
Miete inkl. USt 10 %	676,44 €
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>872,79 €</b>

\* Betriebskostenermittlung bei Erstvermietung anhand des Energieausweises und der ermittelbaren Gebühren inkl. Gemeindegebühren wie Wasser/Kanal, für 2 Personen, inkl. 20 % USt (Energie für Licht, Kochen, Müll sowie Internet in der Berechnung nicht inkludiert)

Abweichungen von der Betriebskostenschätzung können nicht ausgeschlossen werden

#### Anfrage & Besichtigung

Melden Sie sich bei Interesse gerne per Mail – am besten mit einer kurzen Selbstauskunft.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Kirchstraße 22		
<b>Anzeigen ID</b>	253185	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	56.37 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stockwerke</b>	1
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Bautyp</b>	Saniert
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Holz, Massiv	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Abstellraum</b>	2,91 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	3,85 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik
<b>Fahrradraum</b>	16,21 m <sup>2</sup>	<b>Befristung</b>	3 J., Option auf Verlängerung
<b>Verfügbar ab</b>	Dezember 2024	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	38,48 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,58 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
		<b>Freiplatz</b>	

---

Gesamtbelastung	€ 872,79
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 157,08

Kaution

€ 2.600