



zur Anzeige

Helle Dreizimmerwohnung im Zentrum v. 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

Diese **moderne Dreizimmerwohnung im Zentrum von Wolfurt** wird ab Dezember 2024 zur Miete angeboten. Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen eines vollsanierten Wohnhauses. Im 1. OG befinden sich der Flur (5,54 m²), zwei Schlafzimmer (11,06 m²; 13,46 m²), das Bad mit Fenster (5,33 m²) sowie ein separates WC (1,37 m²), ein Abstellraum (3,40 m²) und ein Vorraum (5,2 m²). Über ein Podium im Zwischenstock ist die südöstlich ausgerichtete großzügige Terrasse (13,80 m²) erreichbar.

Herzstück der Maisonettewohnung ist die sehr **große helle Wohnküche** (43,23 m²) im 2. OG, die nordöstlich ausgerichtet ist und von einer Tischlerei maßgefertigt wurde. Von dort ist auch das Highlight, die **Galerie** (9,80 m²), 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.

Im EG stehen ein **Kellerraum** (2,82 m²) zur privaten Nutzung sowie ein **Fahrrad-** und **Müllraum** zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

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

Infrastruktur: Die Toplage direkt gegenüber des Wolfurter Marktplatzes verspricht eine ausgezeichnete Nahversorgung und optimale Anbindung (Bushaltestelle Wolfurt Dorfczentrum in 5 Gehminuten erreichbar). In

unmittelbarer Nähe des Wohnhauses gibt es Lokale (z.B. Dreierlei, Eisdiele Kolibri), Lebensmittelgeschäfte (z.B. Adeg, Spar), eine Apotheke, usw. Direkt nebenan entsteht ein Buchladen.

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)* | 250,27 € |
| Miete inkl. USt 10 % | 1170,70 € |
| Gesamtbelastung | 1420,97 € |

*Betriebskostenermittlung bei Erstvermietung anhand des Energieausweises und der ermittelbaren Gebühren inkl. Gemeindegebühren wie Wasser/Kanal, für 3 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.

| | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Bregenz, Wolfurt, Kirchstraße 22 | | |
| Anzeigen ID | 253186 | | |
| Wohnfläche | 101.8 m ² | Zimmer | 3 |
| Nebenräume | 3 | Anzahl Stockwerke | 3 |
| Bautyp | Saniert | Bauweise | Holz, Massiv |
| Objektart | Wohnung | Objekttyp | Maisonette |
| Badezimmer | 1 | Terrasse | 13,80 m ² |
| Keller | 2,73 m ² | Abstellraum | 3,4 m ² |
| Fahrradraum | 16,21 m ² | Heizung | Erdwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik |
| Verfügbar ab | Dezember 2024 | Befristung | 3 J., Option auf Verlängerung |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 38,48 kwh/m ² a | Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | B |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,58 kwh/m ² a | Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) | A+ |
| Parkplatz: | (Tief-)Garage | Freiplatz | |

| | |
|-----------------------------|------------|
| Gesamtbelastung | € 1.420,97 |
| Betriebskosten (exkl. MwSt) | € 200,22 |
| Gesamtmiete (inkl. MwSt.) | € 1.170,7 |
| Kaution | € 4.300 |