

## Doppelte Chance! Zwei 3-Zimmer-Wohnungen! Ideal für Anleger oder Großfamilie



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN  
Kontakt: Florian Mayr  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Thalbachgasse 4, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 2096900  
Mobile: +436608752024  
E-Mail: [florian.mayr@mayrimmo.com](mailto:florian.mayr@mayrimmo.com)

Auf zwei Ebenen (1.OG + 2.OG) befinden sich zwei getrennte Einheiten, die durch einen gemeinsamen Eingang (Diele) getrennt zu erreichen sind (Maisonettewohnung in zwei Wohnungen aufgeteilt)

#### Grundriss 1. Obergeschoss:

- Laubengang vor der Eingangstüre (wird als Balkon benutzt)
- Eingangsbereich mit Türe in Wohnung EG und Stiege in die Wohnung im OG
- Kochen / Essen / Wohnen
- Elternzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC

#### Grundriss 2. Obergeschoss:

- Kochen / Essen / Wohnen
- Elternzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Zum Objekt zugehörig ist eine Einzelgarage sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche beträgt ca. 113 m<sup>2</sup> inkl. Dachschrägen im 2. OG.

Wohnung 1: 62 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: 51 m<sup>2</sup>

Im Jahr 2014 wurden beide Wohnungen gründlich renoviert sowie mit einer neuen Küche und neuen Böden ausgestattet. Jede Wohnung besitzt einen eigenen Briefkasten und eine eigene Klingel.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit vermietet, nach Erwerb besteht die Möglichkeit die Mieterin zu behalten oder den Mietvertrag aufzulösen. Die zweite Wohnung wird von den Eigentümer bewohnt. Es besteht die Möglichkeit, dass diese in Miete bleiben können.

Gesamt-Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 2.200,-- möglich

Einmalkosten:

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Barauslagen

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

§ 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Andreas-Hofer-Straße 23		
<b>Anzeigen ID</b>	255366		
<b>Baujahr</b>	1991	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	128.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.42 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-180
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Kaufpreis	€ 448.700
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 500
Provision	3 % zzgl. 20% USt.