

Voll möblierte Dachgeschosswohnung - sofort einziehen und wohlfühlen! Provisionsfrei!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Belinda Hagen
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Oberes Tobel 24a, 6840 Gotzis
E-Mail: belinda.hagen@gmx.at

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer wunderbaren Dachgeschosswohnung, in der Sie **sofort einziehen** und sich wohlfühlen können! Wegen Hausbau abzugeben.

Überblick:

- großer heller Flur mit Lichtkuppel und hochwertigem Einbauschränk mit viel Stauraum
- Tagesgarderobe mit Sitzmöglichkeit
- separates Gäste WC
- abgetrennter lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit beinahe 40m² mit hochwertiger Einbauküchen und Markengeräten
- gemütliche und hochwertige Couch, im Jahr 2023 erworben, mit an der Wand befestigtem Philips Ambilight TV
- Essbereich mit Sitzbank und neuen Stühlen (im Jahr 2023 erworben)
- großzügige Terrasse mit 40m² inkl. Lounge Garnitur, die mit einem offenen und geschlossenen Bereich besticht - mit Blick auf die umliegende Bergwelt
- Beschattung der Terrasse mit Senkrechtmarkise, sowie elektrische Jalousien bei den Fenstern
- Elternschlafzimmer mit Einbauschränk und eingebautem Bett mit neuen unbenutzten Matratzen (auf dem Bild noch nicht ersichtlich)
- Kinderzimmer oder Büro mit Einbauschränk
- Helles Bad mit Lichtkuppel, ausgestattet mit weiteren Einbaumöbeln, sowie Dusche und Badewanne (Silikonfugen wurden erneuert)
- privates Kellerabteil mit 8m²
- 1 Tiefgaragenplatz wird miterworben, bei Bedarf kann ein weiterer Platz beim Bauträger gekauft werden

- separater Waschraum
- separater Fahrradraum
- separater Müllraum

Das äußerst gepflegte und hochwertig ausgestattete Objekt, errichtet durch den **renommierten Bauträger I+R Schertler** im Jahr 2011, bietet auf 82 Quadratmetern Wohnfläche genug Platz, um Träumen und Leben Raum zu geben. Durch die geschickte Raumaufteilung der Wohnung eröffnen sich Ihnen drei einladende Räume, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie ein 38m² großer Wohn-Essbereich.

Das traumhaft Schöne an dieser Wohnung sind ohne Zweifel die **lichtdurchfluteten Räumlichkeiten**, die durch **großzügige Lichtkuppeln** im Eingangsbereich und dem Badezimmer zusätzlich erhellt werden. Jeder Blick aus dem Fenster wird Ihnen Freude bereiten, denn Sie eröffnen den Blick auf eine lebendige Umgebung, die durch eine direkte Nähe zur Schweizer Grenze und dem Appenzellerland geprägt ist.

Eine Besonderheit ist sicherlich auch die **private Terrassenfläche von beeindruckenden 40 Quadratmetern**, welche einen offenen und überdachten Bereich zu bieten hat. Ergänzt wird diese durch elektrische Senkrechtmarkisen, die als Sonnenschutz dienen. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag mit einem Glas Wein in der Hand den Sonnenuntergang genießen.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Tischler-Einbaumöbeln voll möbliert. Sie schlafen auf **neuen Taschenfederkern Matratzen** und können sich bei Bedarf vor dem an der Wand befestigten Fernseher entspannen. Das Interieur ist von einem **edlen Landhaus Dielenboden aus weiß gekalkter Eiche** geprägt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die gesamte Wohnung wurde **professionell gereinigt** und ist bereit, Sie als neuen Bewohner willkommen zu heißen. Mit Blick auf die Energienutzung wurde 2024 eine **Photovoltaikanlage** zur Erzeugung von Allgemeinstrom errichtet. Eine effiziente **Luft-Wärmepumpe** sorgt darüber hinaus für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung der Räumlichkeiten.

Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung zu **unzähligen Fahrradwegen**, was diese Wohnlage auch für Freizeitaktivitäten attraktiv macht. Besonders erwähnenswert ist die **Nähe zum Naherholungsgebiet Rheinvorland**, das zu entspannten Spaziergängen oder ausgedehnten Fahrradtouren einlädt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der vorhandene **Tiefgaragenparkplatz** sowie die Möglichkeit, einen zusätzlichen Parkplatz beim Bauträger zu erwerben.

Für diese traumhafte Wohnung fallen **keine Maklergebühren** an. Der Kaufpreis für Ihr neues Zuhause liegt bei 580.000 Euro. Wohnbauförderung in Höhe von ca. EUR 60.000 kann übernommen werden. Zögern Sie nicht, sondern nutzen Sie die Chance, ab sofort stolzer Besitzer dieser wunderbaren Wohnung zu werden. Natürlich können Sie das Objekt ab sofort besichtigen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Einmalkosten zuzüglich zum Kaufpreis:

Grundbucheintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Notarkosten mit Kaufvertrag

Eventuell liegen bei Ihnen die Voraussetzungen zur Gebührenbefreiung von Eintragung und Grunderwerbsteuer vor.

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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Mäder, Reichshofstraße 5		
Anzeigen ID	256738		
Wohnfläche	82 m ²	Zimmer	3

Anzahl Stockwerke	2	Etage	Dachgeschoss
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	2011
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschosswohnung	Badezimmer	1
Terrasse	40,00 m ²	Keller	7,94 m ²
Fahrradraum	46,00 m ²	Heizung	Solar, Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik
Verfügbar ab	Sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	32 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0,73 kwh/m ² a

Kaufpreis	€ 580.000
Monatliche Kosten	€ 360
Erklärung Kosten	Inklusive: Tiefgaragenplatz und hochwertige Tischlermöbel