



#0020000523

## Optimale Startwohnung

6922 Wolfurt



Kaufpreis: 285.000,00 €

Wohnfläche: 61,91 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Ingrid Klenk

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

ingrid.klenk@raiba.at

+43 5574 405-587





## BESCHREIBUNG

Wir haben den Alleinvermittlungsauftrag erhalten die folgende Liegenschaft zu verkaufen, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis:

Frei nach dem Motto: Optimale Startwohnung für Investoren oder Eigengebrauch!

In ruhiger und familienfreundlicher Lage in Wolfurt wird diese gemütliche 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung mit verglastem Balkon, Keller und Garage verkauft.

Die Kleinwohnanlage umfasst 2 Baukörper mit je 6 Einheiten, die im Jahre 1985 errichtet wurden und ist dem Alter entsprechend gepflegt. Sie verfügt über eine Tiefgarage und großzügige Außenbereiche.

Ein Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zur Wohnung. In den Allgemeinräumen befindet sich ein Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine, die verbrauchsmäßig auf die jeweilige Wohnung läuft.

Der Tiefgaragenplatz kann zum Kaufpreis von € 20.000,-- mit erworben werden.

Derzeit ist die Wohnung bis längstens 01.11.2025 befristet vermietet.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1987
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	7,15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.07.2013
Gültig bis	29.07.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	87,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,40
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1
Wohneinheiten	11



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	285.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	176,64 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	79,21 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	11,66 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	267,51 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	23.107,93 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: Zahnmedizinisches Institut Dr. Huemer

#### Einkauf

< 500m: Apotheke Hofsteig

< 1km: Weltladen Wolfurt

#### Bildung

< 500m: Volksschule

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

#### Gaststätten

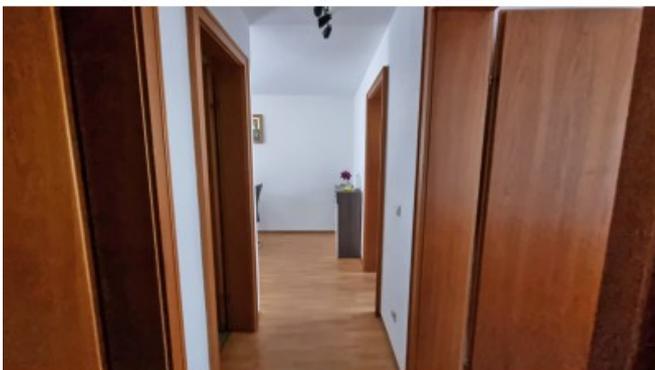
< 1km: Eismanufaktur Kolibri

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Wolfurt



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

