



**Anita
Rhomberg**

Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

ANGEBOT

(unverbindlich – freibleibend)

Eigentumswohnung im Ort Gantschier, nordwestlich von Schruns

Mehrwohnungshaus 6780 Schruns
Gantschierstraße 99 und 101

Grundbuchdaten

GB-Nr./Grundbuch KG 90104 Schruns
Bezirksgericht Bludenz
EZ 109, Gst.-Nr. 527/2

Gst.-Fläche 1980 m²

Flächenwidmung Baufläche Wohngebiet

Anmerkung keine Ferienwidmung, ausschließliche Nutzung
für Hauptwohnsitze

Lage

Gantschier liegt im Bezirk Bludenz, talauswärts nordwestlich von Schruns. Gantschier ist ein Dorf im Montafon und Ortschaft von Bartholomäberg.

Gantschier liegt am Fuß des westlichen Verwalls. Die Bergwelt von Montafon ist ein bekanntes Winter- und Sommersportgebiet weit über die Landesgrenzen hinaus.

Baubeschreibung Gebäude (Kurzform)

Das Mehrwohnungshaus wurde laut Baubescheid im Jahr 1992 errichtet und besteht aus zwei eigenständigen Baukörpern. Die aufgehenden Wände sind in Ziegelbauweise, 25 cm mit einer Fassadendämmplatte, 8 cm ausgeführt. Flachdach mit Ziegeldeckung, Holzrahmenfenster, zweifach Verbundglas. Die Beheizung erfolgt über die eine Fernwärmeheizung, Naturwärme Montafon Biomasseheizkraftwerk GmbH.

Die Baukörper sind umgeben von einer großzügigen Grundfläche, welche im südlichen Bereich an den Gantschierer Mühlbach grenzt.

Beschreibung Wohnung Top 8

Diese Kleinwohnung eignet sich sehr gut für Singles, Kleinfamilien, als leistbare Startwohnung und auch für Investoren.

Die Wohnung besteht aus einer Diele, Bad/WC, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Balkon. Zur Wohnung gehört ein Keller. Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Autoabstellplatz.

Die Wohnung ist mit Parkettböden ausgestattet, Wände, Decken verputzt, gemalt.

Im Kaufpreis inbegriffen ist eine Einbauküche, ein Garderobenschrank und diverses Mobilar.

Der Zustand ist als gut zu bezeichnen.

Grundbuch	96/2150 Anteile, BLNr. 86, Eigentumswohnung Top 8 6/2150 Anteile, BLNr. 87, Autoabstellplatz Top 29
Objektgröße	Nutzfläche lt. Parifizierung
Wohnnutzfläche	43,59 m ²
Balkon	7,16 m ²
Keller	7,50 m ²
Betriebskosten	derzeit aconto 125,00
Kaufpreis	€ 190.000,00 bzw. an den Meistbietenden
Nebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, Errichtung des Kaufvertrages und dessen rechtlich Durchführung
Vermittlungsprovision	3 % der Kaufsumme + 20 % USt.
Bestandsverhältnisse	keine bekannt gegeben, Verkauf erfolgt bestandsfrei.
Energieausweis	Laut Energieausweis Nr. 83317-1, erstellt am 18.12.2019 beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 90 kWh/m ² a, fGEE 1,05
Rechte und Lasten	Nichteinhaltung der gesetzlichen Bauabstände Benützungsregelung gem. § 17 WEG gemäß Vereinbarung vom 18.3.2010: ausschließliche Nutzung für Top 9A, Allgemeinfläche Dachboden
Besichtigung	nach Vereinbarung

Alle Angaben ohne Gewähr, Zwischenverkauf vorbehalten.

Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Dornbirn, im Februar 2024

Anita Rhomberg

Mobil-Nr. 0664/4309682