

SCHWARZACH BAHNGASSE

SONNIGE 3 ZIMMERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS

ADRESSE; BAHNGASSE 29, 6858 SCHWARZACH



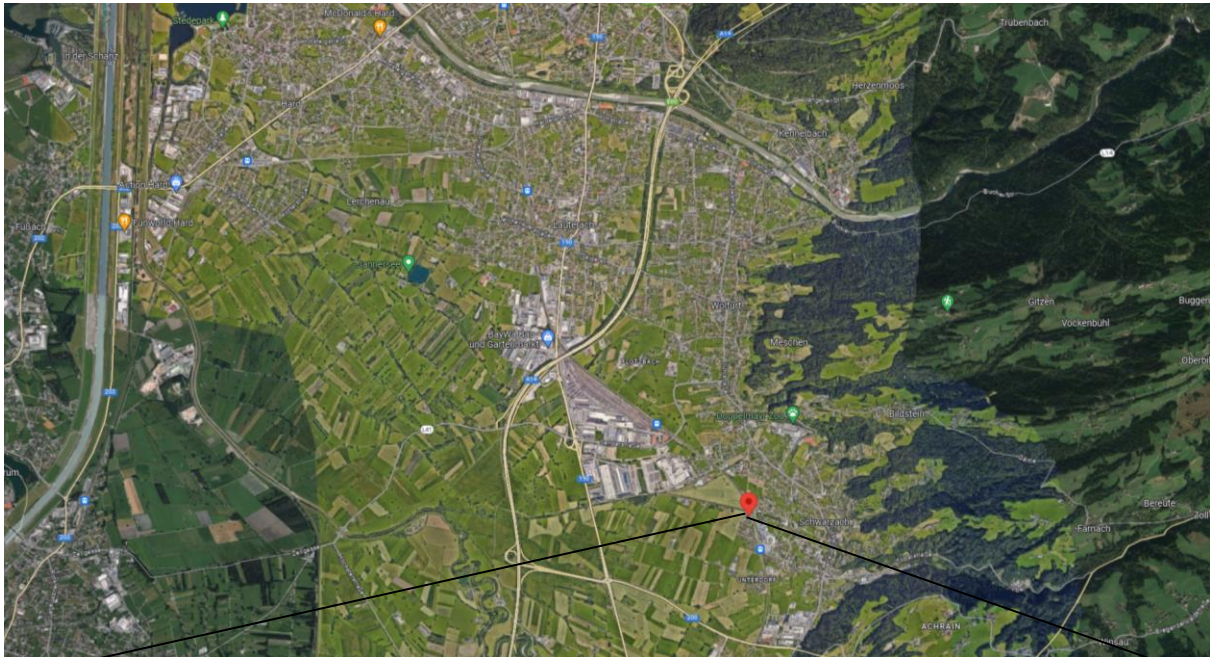
- ✓ CA. 65,83 M² WOHNFLÄCHE
- ✓ CA. 8,36 M² BALKON
- ✓ CA. 6,75 M² ABSTELLRAUM
- ✓ BAUJAHR 1996
- ✓ SONNIGE UND ATTRAKTIVE WOHNUNG
- ✓ DERZEIT VERMIETET BIS ENDE JÄNNER 2025

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

In schöner Wohnlage wird diese 3 Zimmerwohnung, die bis 31. Jänner 2025 vermietet ist, verkauft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und einfach zu erreichen. Ebenfalls sind die Städte Bregenz und Dornbirn sowie die Autobahn A14 in wenigen Minuten erreichbar.



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

DAS HAUS BAHNGASSE 29

Die zwei Häuser wurden 1996 errichtet. Beide Häuser umfassen insgesamt 30 Wohneinheiten. Jedes der zwei Häuser ist mit einem Nebengebäude verbunden, in dem sich der Elektroverteilterraum und der Heizraum befinden sowie die einzelnen Abstellräume. Die Gebäude sind nicht unterkellert.



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

AUSSTATTUNG :

- ✓ Heizung: Erdgas zentral
- ✓ Warmwasser: Zentral – Küche Untertischboiler
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen (Nassräume), Vinylboden Wohn- und Schlafräume
- ✓ Bad: mit Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abstellraum vorhanden
- ✓ Einbauküche vorhanden

ECKDATEN:

Geschoss:	2. Obergeschoss entspricht Dachgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 65,83 m ² Wohnnutzfläche
Terrasse:	ca. 8,36 m ²
Abstellraum:	ca. 6,75 m ²
Autoabstellplatz:	ein Carport
Baujahr:	1996
Lift:	nicht vorhanden
Betriebskosten:	€ 240,86 brutto – Stand August 2023
Reparaturfonds:	€ 68,00 – Stand August 2023
Reparaturfondstand:	€ 80.412,42 – Stand 31.12.2021
Aktuelles Mietverhältnis:	Mietvertragsdauer bis 31. Jänner 2025 Miete exkl. Betriebskosten € 927,46 brutto

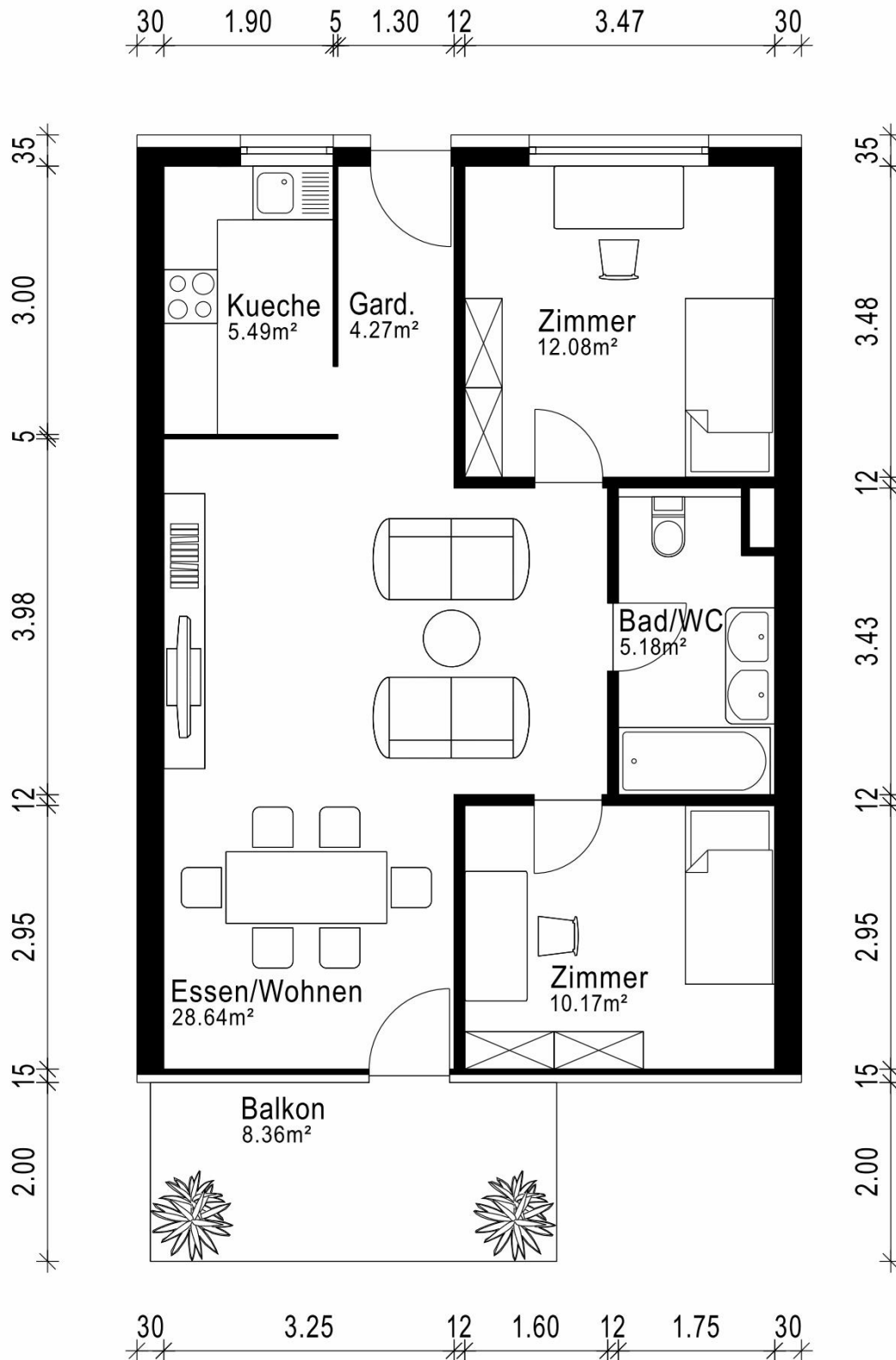
Kaufpreis Wohnung: € 345.000,00 inkl. Carport

Nebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt.
	Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

GRUNDRISS



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

Fotorundgang



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 45279-3

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Objekt	Bahngasse 29, Schwarzach			Baujahr	1995
Gebäude (-teil)	Wohnungen			Letzte Veränderung	1996
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser			Katastralgemeinde	Schwarzach
Straße	Bahngasse 29			KG-Nummer	91121
PLZ, Ort	6858	Schwarzach		Seehöhe	433 m
Grundstücksnr.	225				

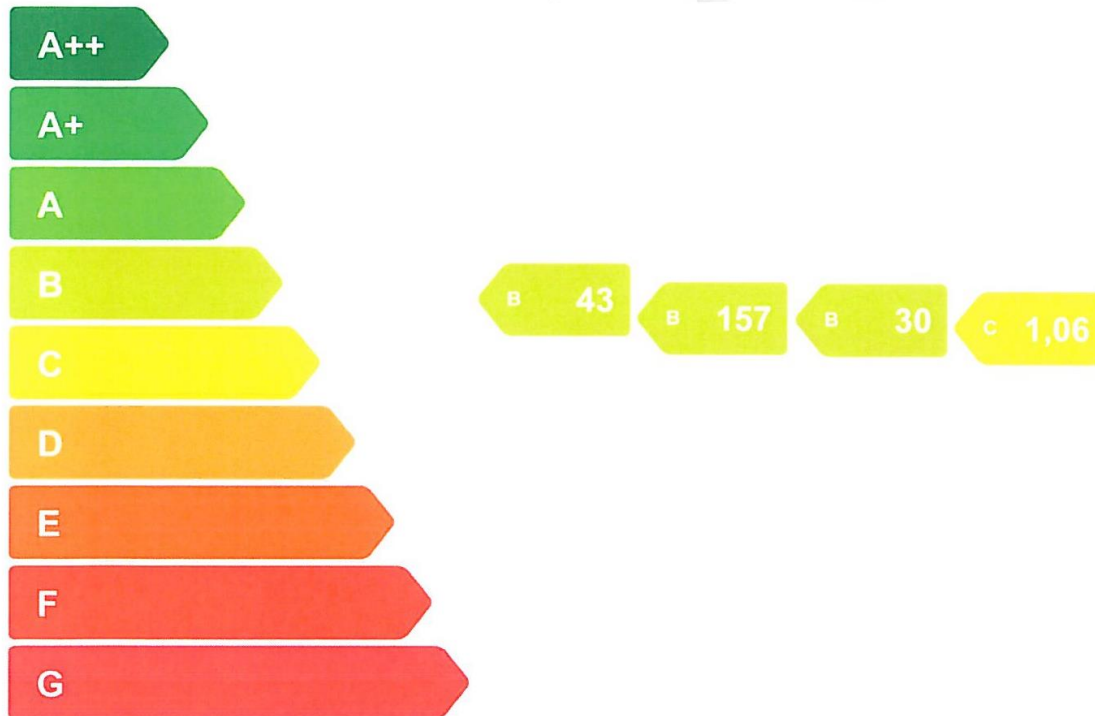
SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

HWB
kWh/m²a

PEB
kWh/m²a

CO₂
kg/m²a

f_{GEE}



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können.



PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.



NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.



CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende Kohlendioxidemissionen für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.



EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der Endenergiebedarf entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.



f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG und 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: JJIS65ID

1.1

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR
FRAGEN UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE
BESICHTIGUNG ZUR VERFÜGUNG.

Kontakt: Schmid & Romagna Immobilien GmbH
Maurachgasse 12
6900 Bregenz
Tel.: 05574/20815
www.srimmo.at

Ansprechperson:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.
§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at