

**Schöne, helle 3-Zimmerwohnung im gemütlichen  
Landhausstil in guter Lage in Frastanz zum Verkauf!**



## ECKDATEN ZUM OBJEKT

Eigentumswohnung in 6820 Frastanz, Bahnhofstr. 24, Top W 11  
EZ 2270 / KG 92106 Frastanz I / GST-NR 650 sowie 657

Im Jahr 1971 wurde die Wohnanlage in Frastanz erbaut. Die Immobilie in Top 11 hat eine Wohnfläche von rund 86,20 m<sup>2</sup> und befindet sich im Dachgeschoss der Wohnanlage in der Bahnhofstr. 24 in Frastanz. Die Wohnung teilt sich auf in 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer oder ein weiteres Schlafzimmer, 1 Wohn-/Esszimmer, 2 Badezimmer eines mit Dusche und eines mit Badewanne, eine Küche sowie ein Abstellraum. Der süd-/westseitig ausgerichtete Balkon hat eine Größe von 11,20 m<sup>2</sup> und rundet die ruhiggelegene 3-Zimmerwohnung ab. Die Wohnung bietet zudem sonnige/helle Räume und bringt einen gemütlichen Landhausstil mit.

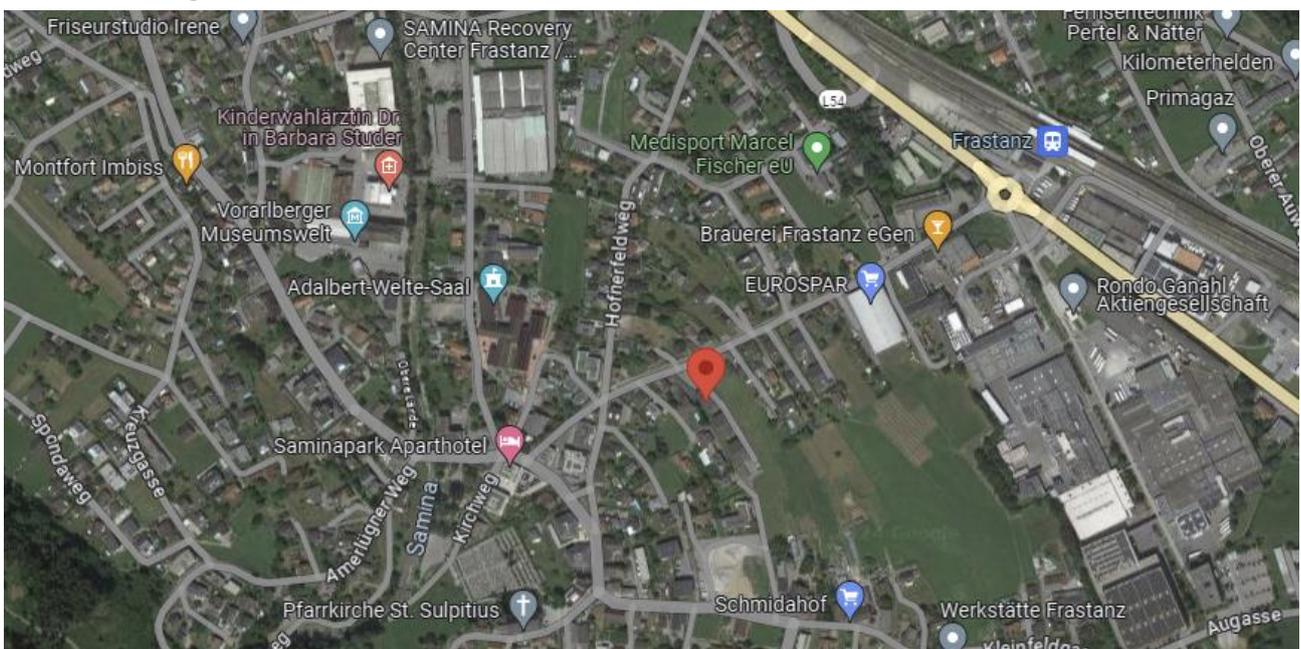
Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil mit ca. 10,00 m<sup>2</sup>. Ein zugewiesener PKW-Stellplatz gibt es nicht, allerdings stehen genügend Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnanlage zur Verfügung. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Die Wohnanlage wird mittels Fernwärme geheizt. Ein Energieausweis zum Haus liegt vor. Der Heizwärmebedarf liegt bei 89 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C. Die monatlichen Betriebskosten der Wohnung im Top 11 belaufen sich derzeit auf € 273,32.

## LAGE

Die 3-Zimmerwohnung bietet eine sehr gute Wohnqualität im beliebten Frastanz. Sie ist in einer familiären Wohnanlage im ruhigen Wohngebiet gelegen und dennoch sehr zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants im Zentrum von Frastanz sowie die Volksschule sind fußläufig einfach zu erreichen. Ebenso findet man eine gute Infrastruktur vor. Der Bahnhof ist in 5 min zu Fuß zu erreichen ebenso finden Sie gute Anbindung mit dem Auto vor. Das Stadtzentrum von Feldkirch ist nur ein paar Autominuten entfernt, sowie auch die Anschlüsse zur Autobahn.

Frastanz bietet auch einiges an Freizeitmöglichkeiten. Neben schönen Rad- und Wanderwegen findet man auch das historische Schwimmbad in der Felsenau vor.



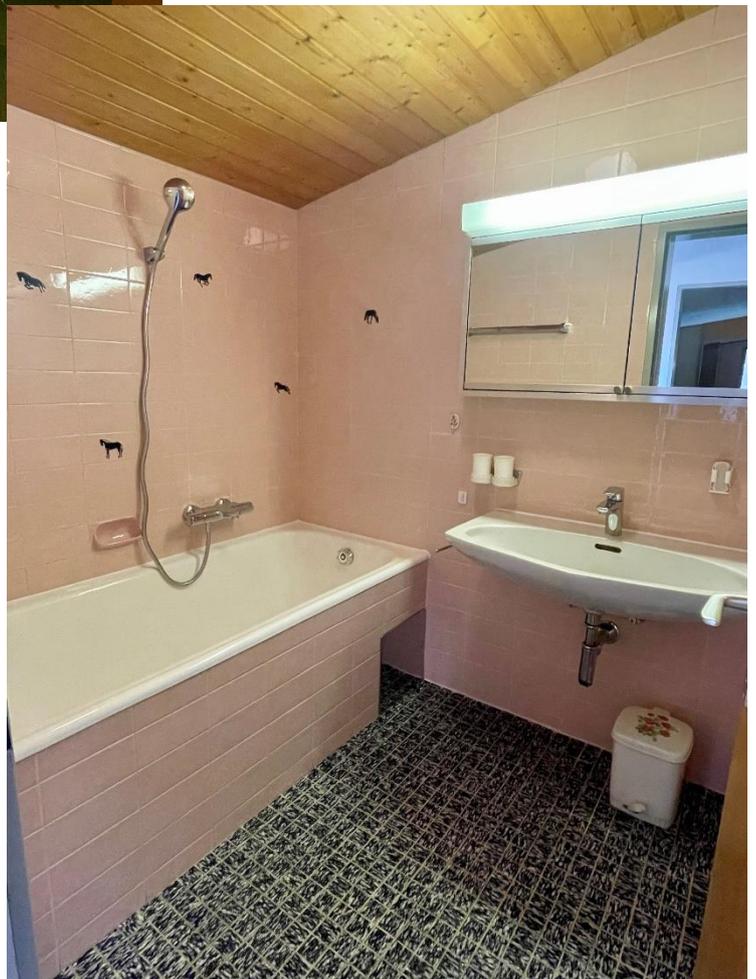
## IMPRESSIONEN





4you-immo GmbH  
Sankt-Ulrich-Straße 17  
A-6840 Götzis

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206



4you-immo GmbH  
Sankt-Ulrich-Straße 17  
A-6840 Götzis

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206



## VERKAUFSPREIS, BETRIEBSKOSTEN & EINMALIGE KOSTEN

**Verkaufspreis** € 360.000,- (zzgl. Nebenkosten\*)  
**Betriebskosten** € 273,32

### EINMALIGE KOSTEN

\*Grundbucheintragung: 1,1%  
\*Grunderwerbsteuer: 3,5%  
\*Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt  
\*Vertragserrichtung: 1% zzgl. 20% USt

## ZUSAMMENFASSUNG – Wohnungsdaten

Baujahr	1971
Sanierungen	Erneuerung Heizung – Umstellung auf Fernwärme
Wohnfläche	ca. 86,20m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 11,20m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3 (+ 2 BZ, Gang, Abstellraum, Garderobe und Küche)
PKW-Stellplatz	keiner zugewiesen, genügend freie Stellplätze vorhanden
Heizung	Fernwärme
Beziehbar ab	sofort
Betriebskosten	€ 273,32 (derzeit)
Kaufpreis	€ 370.000,-

## KONTAKT

Wenn Sie an dieser tollen 3-Zimmerwohnung interessiert sind oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese spannende Immobilie in Frastanz zu erfahren.



Mag. Hanna Mähr  
Geschäftsführerin  
T: 0660/9712976  
E: [hanna@4you-immo.com](mailto:hanna@4you-immo.com)

**ACHTUNG:** aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt erwarten wir uns vor einer Besichtigung eine Abklärung bei Ihrer Bank bzgl. Finanzierung oder eine kurze Rücksprache mit uns dazu. Wir bitten um Verständnis dafür!

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3,6% inkl. USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% netto vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.

4you-immo GmbH  
Sankt-Ulrich-Straße 17  
A-6840 Götzis

[www.4you-immo.com](http://www.4you-immo.com)  
[office@4you-immo.com](mailto:office@4you-immo.com)  
ATU76816206