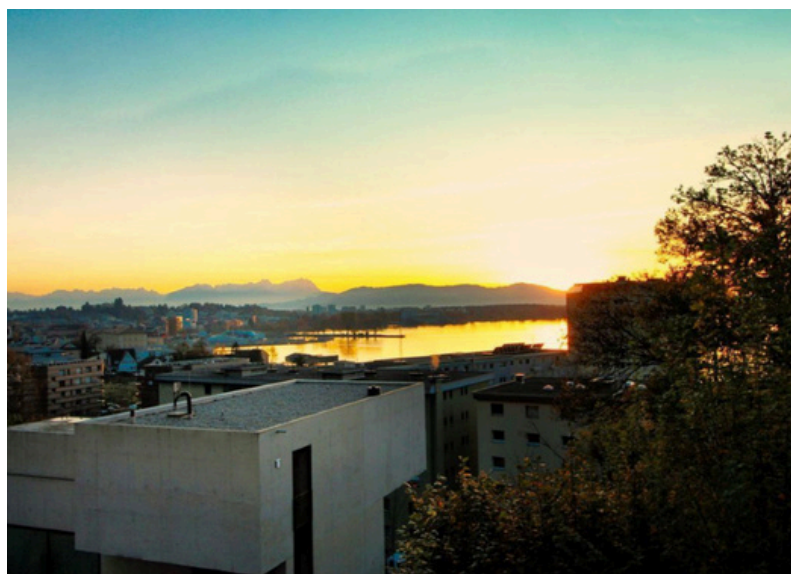


# EXPOSÉ

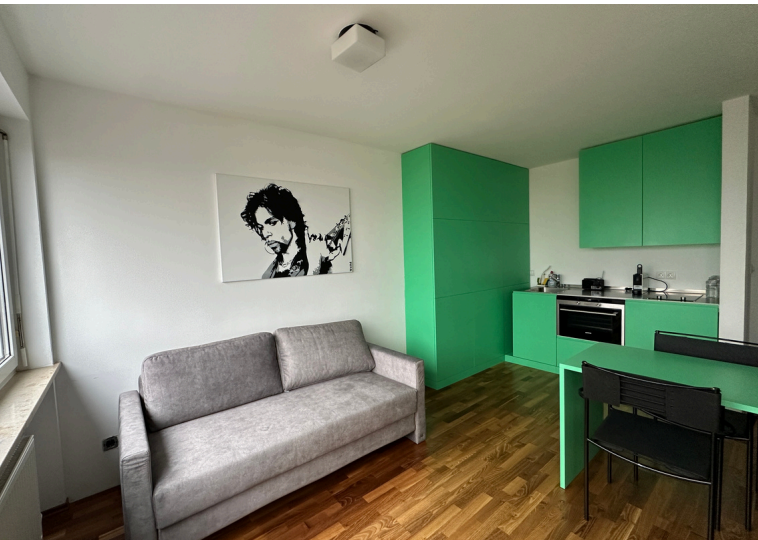
Möblierte Garçonnière mit Seeblick

Kaufpreis: 295.000 €



## OBJEKTKURZBESCHREIBUNG:

Die gegenständliche Garçonnière besteht aus einem Vorraum mit einer Fläche von 2,38 m<sup>2</sup>. Das Bad/WC hat 3,67 m<sup>2</sup>. Gemeinsam mit der Wohnküche, Fläche von 17,04 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Wohnfläche von gesamt 23,09 m<sup>2</sup>. Zum Wohnungseigentum gehören keine weiteren Nutzflächen. Das Objekt ist im Zwischengeschoß zur 2. Etage des Wohnhauses gelegen und über einen Stiegenaufgang zu erreichen. Dem Wohnungseigentümer wurde von der Hausgemeinschaft das Recht zugesprochen, in der direkt unter der Garçonnière gelegenen Waschküche eine eigene Waschmaschine aufzustellen, welche ebenfalls im gegenständlichen Angebot inkludiert ist.



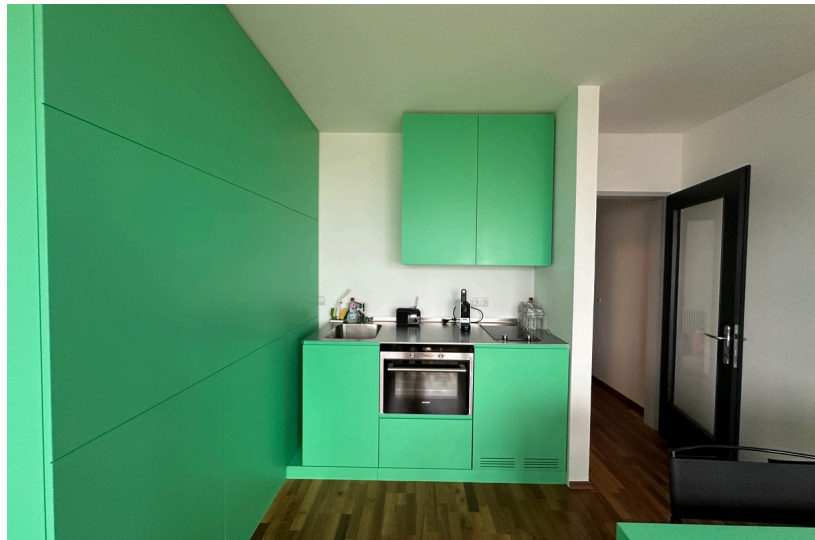
## LAGE:

Das Objekt befindet sich in der lageprivilegierten Wohnanlage „Neue Schanze“ (Bj. 1977) in Lochau/Süd. Mit dem Bodensee im Südwest-Blick und diesen quasi in Steinwurfweite vor der Haustüre. Im Sommer ist der traditionelle Bereich der „Pipeline“ ein beliebter Bade-Hotspot. Aber, wer hier logiert, kann auch die Winter-Saison gut für Freizeit-Aktivitäten nützen, nachdem nahezu alle Vorarlberger Schigebiete mit moderatem Zeitaufwand zu erreichen sind.

## AUSSTATTUNG:

Die ggst. Garçonnière wurde vor wenigen Jahren nach Architektenplan mit erheblichem Kostenaufwand generalsaniert. Die Investitionsnachweise liegen vor. Unter anderem wurden Bad/WC samt der Zu- und Abflussleitungen, die Türen und der Parkettboden erneuert. Sämtliche Zu- und Einbauten (Garderobenschrank im Flur/Küchenensemble samt Schränken und Tisch) wurden maßgefertigt und sind im Kaufpreis inkludiert. Bei der Fenstergalerie sind wartungsfreundliche Kunststofffenster verbaut worden.

Tamara und Jutta Zeisset  
Oberhausener Straße 11  
79367 Weisweil  
Tel: +491604349229



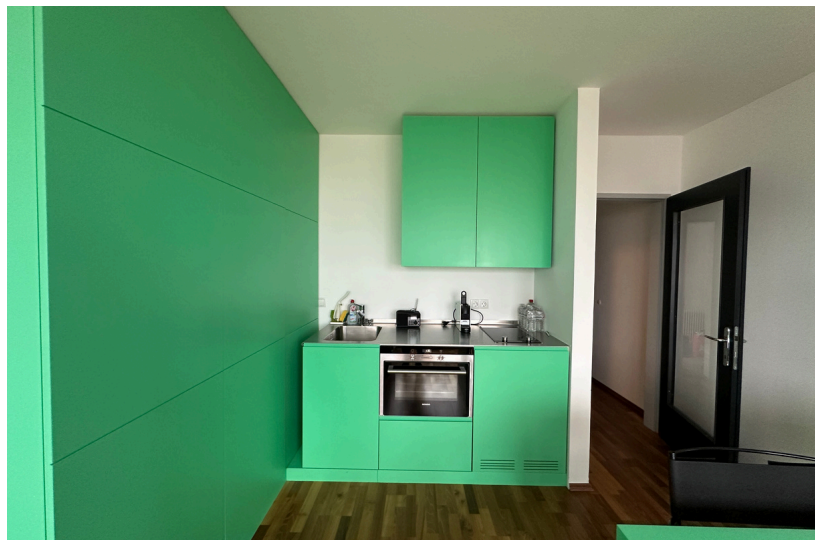
## LAGE:

Das Objekt befindet sich in der lageprivilegierten Wohnanlage „Neue Schanze“ (Bj. 1977) in Lochau/Süd. Mit dem Bodensee im Südwest-Blick und diesen quasi in Steinwurfweite vor der Haustüre. Im Sommer ist der traditionelle Bereich der „Pipeline“ ein beliebter Bade-Hotspot. Aber, wer hier logiert, kann auch die Winter-Saison gut für Freizeit-Aktivitäten nützen, nachdem nahezu alle Vorarlberger Schigebiete mit moderatem Zeitaufwand zu erreichen sind.

## AUSSTATTUNG:

Die ggst. Garçonnière wurde vor wenigen Jahren nach Architektenplan mit erheblichem Kostenaufwand generalsaniert. Die Investitionsnachweise liegen vor. Unter anderem wurden Bad/WC samt der Zu- und Abflussleitungen, die Türen und der Parkettboden erneuert. Sämtliche Zu- und Einbauten (Garderobenschrank im Flur/Küchenensemble samt Schränken und Tisch) wurden maßgefertigt und sind im Kaufpreis inkludiert. Bei der Fenstergalerie sind wartungsfreundliche Kunststofffenster verbaut worden.

Tamara und Jutta Zeisset  
Oberhausener Straße 11  
79367 Weisweil  
Tel: +491604349229



## BETRIEBSKOSTEN

Das aktuell von der Hausverwaltung vorgeschriebene monatliche Betriebskosten-Akonto beträgt 120 Euro.

## VERFÜGBARKEIT

Das Objekt ist nach Absprache übernehmbar.

## KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

Kaufpreis TOP W5 (incl. Küche, Zu- und Anbauten, Waschmaschine)

**EURO 295.000,00**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie  
Prozentuelle Berechnungsbasis: Kaufpreis lt. Kaufvertrag)

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr  
etwaige Notarkosten und anfallende Gebühren für Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung (Rechtsanwalt) zzgl. 20% Ust.

Es entstehen keine Maklergebühren

Tamara und Jutta Zeisset  
Oberhausener Straße 11  
79367 Weisweil  
Tel: +491604349229

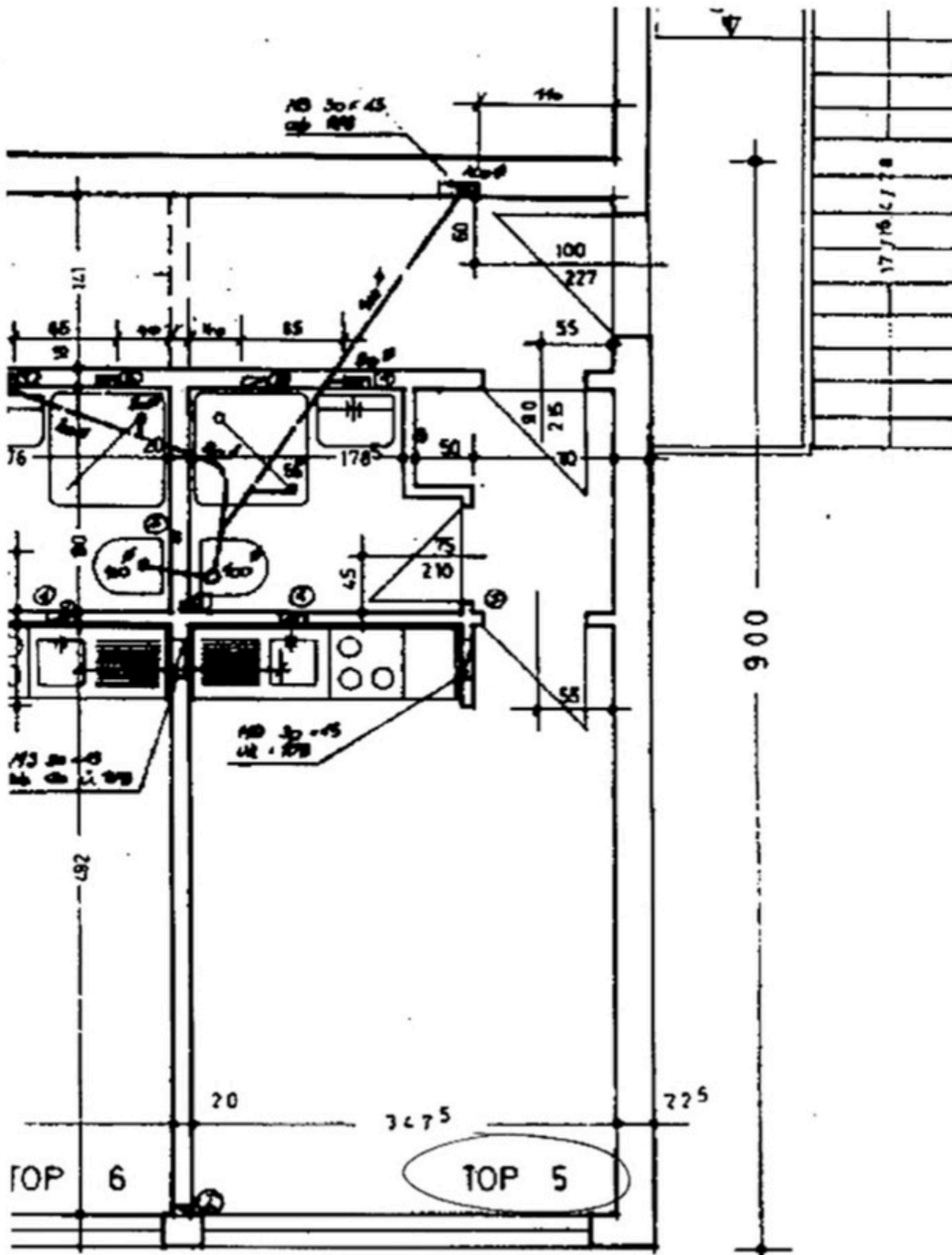
Disclaimer: Für inhaltliche u/o Druckfehler wird seitens des Verkäufers keine Haftung übernommen.

# ENERGIEAUSWEIS



Tamara und Jutta Zeisset  
 Oberhausener Straße 11  
 79367 Weisweil  
 Tel: +491604349229

# PLANSKIZZE



Tamara und Jutta Zeisset  
Oberhausener Straße 11  
79367 Weisweil  
Tel: +491604349229

## AUSZUG AUS NUTZWERTGUTACHTEN

### Vorraum

$$1.10 \times 1.80 = 1.98 \text{ m}^2$$

$$0.50 \times 0.80 = \underline{0.40 \text{ "}}$$

$$= 2.38 \text{ m}^2$$

### Duschraum mit WC

$$1.785 \times 0.89 = 1.59 \text{ m}^2$$

$$2.285 \times 0.91 = \underline{2.08 \text{ "}}$$

$$= 3.67 \text{ "}$$

### Wohnschlafzimmer mit Kochnische

$$3.475 \times 4.92 = 17.10 \text{ m}^2$$

abzüglich

$$0.09 \times 0.70 = \underline{0.06 \text{ "}}$$

$$= \underline{17.04 \text{ "}}$$

$$23.09 \text{ m}^2$$

abzüglich 3 % für Putzstärke

$$= \underline{0.69 \text{ "}}$$

Wohnnutzfläche Top 5

$$= \underline{\underline{22.40 \text{ m}^2}}$$

=====