

Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Sackgassenlage in Mäder zum Verkauf!

6841 Mäder, Fuchsbüchel 9, Top 2

GSTNr. 1987/1 EZ 678



Diese tolle 2-Zimmer-Gartenwohnung wurde 2002 fertiggestellt und liegt in einer ruhigen Wohngegend (Sackgasse) in Mäder. Die Wohnung bringt einen durchdachten Grundriss (wenig Gang) mit und eignet sich perfekt für Singles, Paare, Pensionisten oder Pendler!

Kaufpreis
€240.000,-

2-ZIMMER
GARTEN
WOHNUNG

FERTIG-
STELLUNG
2002

CA. 41,48M²

GRENZNÄHE ZUR
SCHWEIZ

PKW STELLPLATZ
KELLERABTEIL

GUTE,
RUHIGE
LAGE

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

4you
immo



OBJEKTDATEN:

- Nutzfläche: ca. 41,48 m² im Erdgeschoss
- zzgl. Terrasse (14,47m²) sowie privater Gartenanteil (19,33m²)
- Raumaufteilung: Diele, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Küche/Wohnen/Essen
- Kellerabteil (6,05m²) sowie ein Carport PKW-Stellplatz vorhanden
- Baujahr: 2001-2002 (von Nägele Bau gebaut)
- Energieausweis: in Arbeit
- Heizung: Gasheizung, zentrale Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Wohnanlage ist parifiziert (Wohnungseigentum) und es gibt eine zuständige Hausverwaltung (Immoplus)
- einige Sanierungen wurden bereits durchgeführt bspw. neuer Verputz außen, Wohnung neu ausgemalt, Küche und Bad wurden generalsaniert, etc.
- Fliesen im Bad und Parkett in den restlichen Räumen
- Wohnung kann teilmöbliert übernommen werden
- Verfügbarkeit nach Absprache!

LAGE :

Die gegenständliche Gartenwohnung befindet sich in der Straße Fuchsbühel, einer ruhigen Wohnlage in Mäder. Die kleine Wohnanlage liegt in einer verkehrssarmen Sackgasse und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich rund 250m von der Wohnanlage entfernt. Zudem bringt die Wohnung eine Grenz Nähe zur Schweiz mit und macht es somit auch für Pendler spannend.

Zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten in der Rheintalebene sowie die Nähe zum Kuppenberg unterstreichen den hohen Erholungswert dieser Wohnlage. Die Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, gepflegter Nachbarschaft und guter Infrastruktur macht Fuchsbühel 9 zu einem **idealen Wohnstandort für Singles, Paare, Ruhesuchende, Pensionisten sowie für Pendler.**

Der private Gartenanteil und die überdachte Terrasse runden die Wohnung perfekt ab und laden zum Verweilen ein.

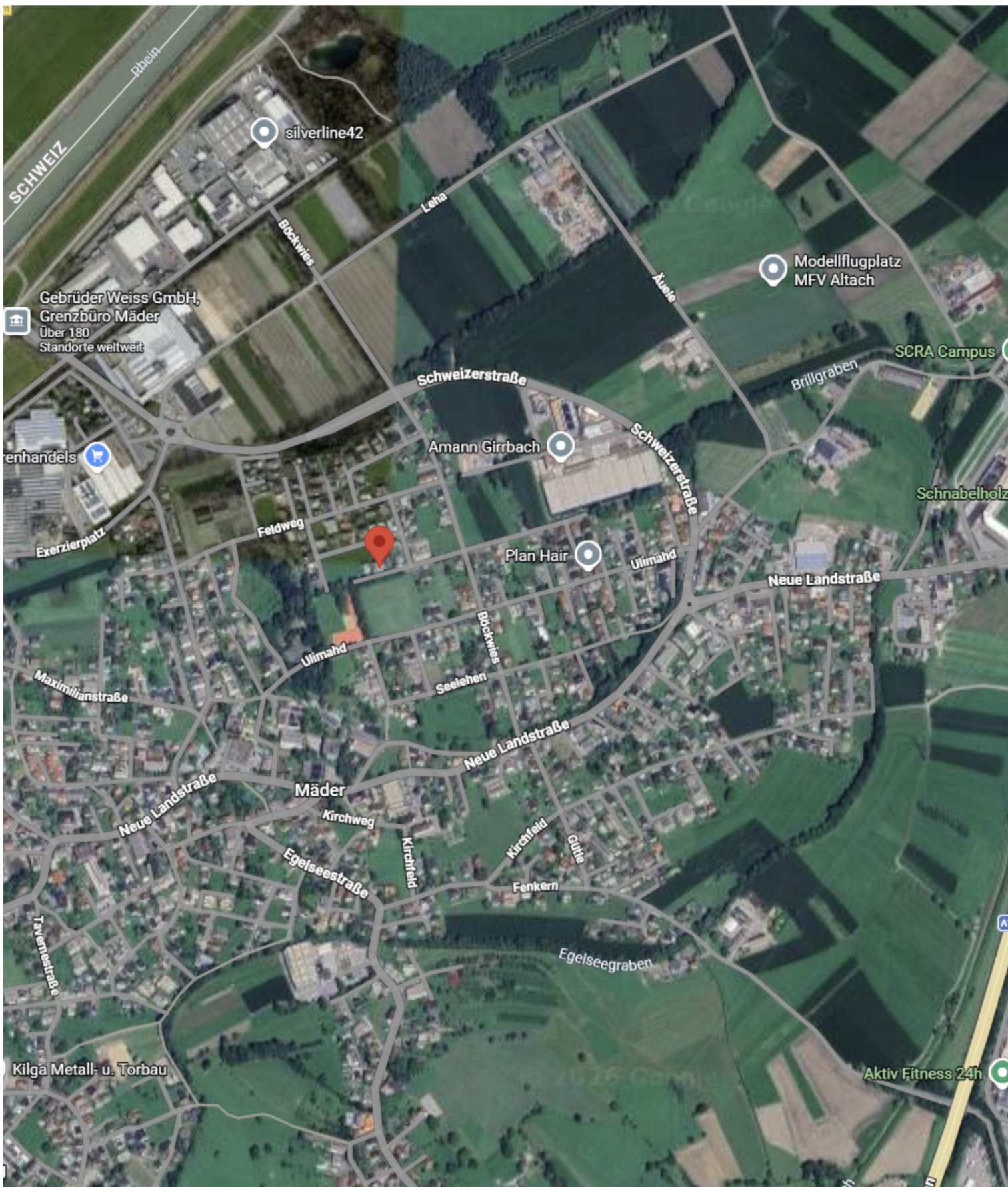
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



LUFTBILD



4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

www.4you-immo.at
+43660 9712 976
hanna@4you-immo.at





KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis: € 240.000,- inkl. Stellplatz

Betriebskosten Wohnung inkl. Rücklagen derzeit ca. **€ 249,00** (exkl. Strom)

Rücklagen derzeit ca. **€ 31.000,00**

Nebenkosten

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwältin GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

4you
immo

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976