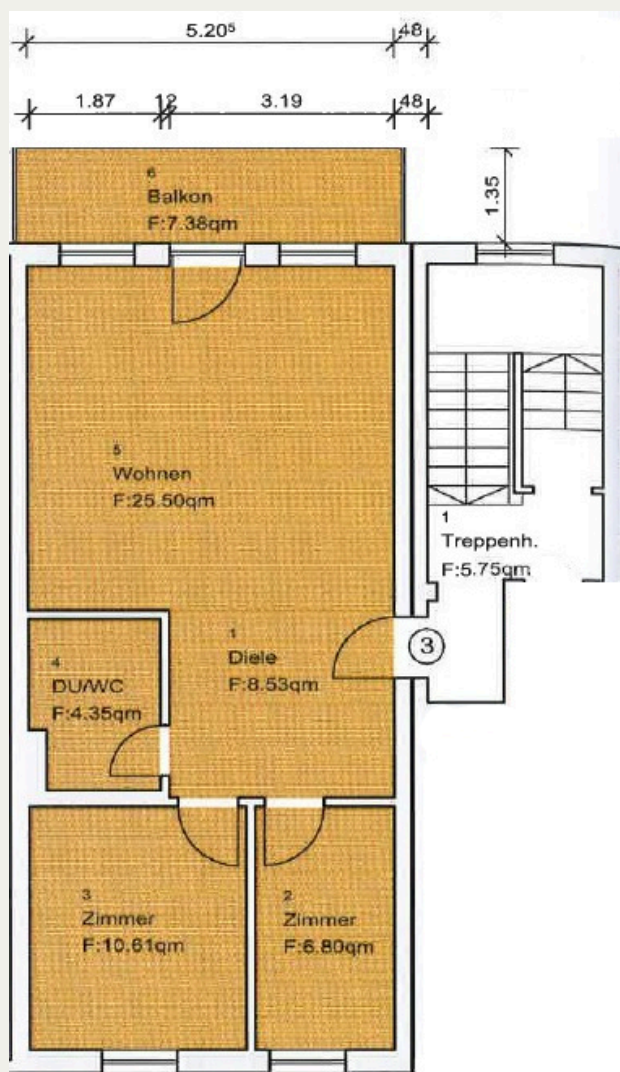


# Gemütliche 3-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon



HWB  
kWh/m<sup>2</sup>a

B 38

f<sub>GEE</sub>

C 1,26

## WOHNEN IM HISTORISCHEN GEBÄUDEBESTAND

Kompakte Wohnung in gepflegtem historischen Bestandsgebäude mit klarer Raumstruktur und südöstlich ausgerichtetem Balkon. Eine solide Einheit für Personen, die eine funktionale Wohnlösung in Randlage von Riezlern suchen.

### KAUFPREIS

€ 149.000

### Adresse des Objekts

Wald 3 - Riezlern

### Stockwerk

OG 1

### Bau- und Sanierungsstand

historischer Altbestand, modernisiert

### Heizart

Zentralheizung | Öl

### Verfügbarkeit

März 2026

### ECKDATEN



55,79 m<sup>2</sup>



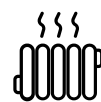
3 Zimmer



7,38 m<sup>2</sup>



1 Außenstellplatz



Zentralheizung



Immobilientreuhänder  
**Lick & Partner GmbH**



Bahnhofstraße 5 | 6850 Dornbirn



+43 660 1546 499



lick-partner.at

# Sonnige 71 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsterrasse



## Objektbeschreibung

Diese solide 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem historischen Bestandsgebäude mit insgesamt sechs Einheiten und liegt im ersten Obergeschoss. Auf rund 57 m<sup>2</sup> bietet sie eine klare, funktionale Raumstruktur mit einem zentralen Wohnbereich samt Küchenzeile, zwei Schlafräumen und einem Bad mit Dusche und WC. Der nach Südosten ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnraum zugänglich und schafft einen angenehmen Außenbezug. Die Wohnung weist einen dem Gebäudealter entsprechenden, gepflegten Zustand auf; kleinere optische Adaptierungen können je nach Anspruch sinnvoll sein. Zur Einheit gehört ein Kellerabteil, außerdem steht den Bewohnern eine rund 71 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsterrasse in südwestlicher Lage zur Nutzung bereit. Die Wohnung eignet sich sowohl für den Eigengebrauch als auch für eine künftige Vermietung und bietet eine kompakte Wohnlösung in ruhiger Randlage von Riezlern.

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>ca. 55,79m<sup>2</sup></b>
Diele	8,53m <sup>2</sup>
Wohnraum	25,50m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	6,80m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	10,61m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,35m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	<b>7,38m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,48m<sup>2</sup></b>

<b>Betriebskosten</b> (inkl. USt.)	<b>€ 167,01</b>
<b>Reparaturrücklage</b>	<b>€ 68,02</b>
<b>monatliche Gesamtbelastung</b> (aktuell)	<b>€ 235,03</b>

① Alle Angaben basieren auf der Vorschreibung aus dem Wirtschaftsplan 2025.

## Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer	3,5%
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Vertragserstellung (inkl. treuhändische Abwicklung)	2,00% (zzgl. USt.)
Vermittlungshonorar	3,00% (zzgl. USt.)
Barauslagen   Beglaubigungskosten	nach Aufwand



## Ihr Ansprechpartner

Ivo Bertolini, MSc.  
+43 660 3868 112  
i.bertolini@lick-partner.at

① Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf vorliegenden Unterlagen. Dokumente wie Energieausweis etc. sind vorhanden. Wir weisen darauf hin, dass wir im Sinne des § 5 Maklergesetz als Doppelmakler tätig sind. Rechtsgrundlage des Kaufs stellt ausschließlich der Kaufvertrag dar.



Immobilientreuhänder  
**Lick & Partner GmbH**



Bahnhofstraße 5 | 6850 Dornbirn



+43 660 1546 499



lick-partner.at