

EXPOSÉ



MODERNE 3-ZIMMER WOHNUNG ZU VERKAUFEN



Wiesstraße 11c,
6844 Altach



Baujahr
2019



Richtpreis
560.000 €
zzgl. Nebenkosten



80 m² Wohnfläche
28 m² Dachterrasse

PRIVATVERKAUF - PROVISIONSFREI

LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSS- WOHNUNG IM HERZEN VON ALTACH MIT GROSSZÜGIGER SONNEN-TERRASSE & TIEFGARAGENPLATZ

Objektart: Dachgeschosswohnung

Baujahr: 2019

Ort: 6844 Altach, Wiesstraße 11c

Wohnfläche: 80,07 m²

Freifläche: 28,10 m² Dachterrasse

Zimmeranzahl: 3

Zubehör: 1 Kellerabteil 8,82 m² (Nr. 9)

1 Tiefgaragenparkplatz (Nr. 10)

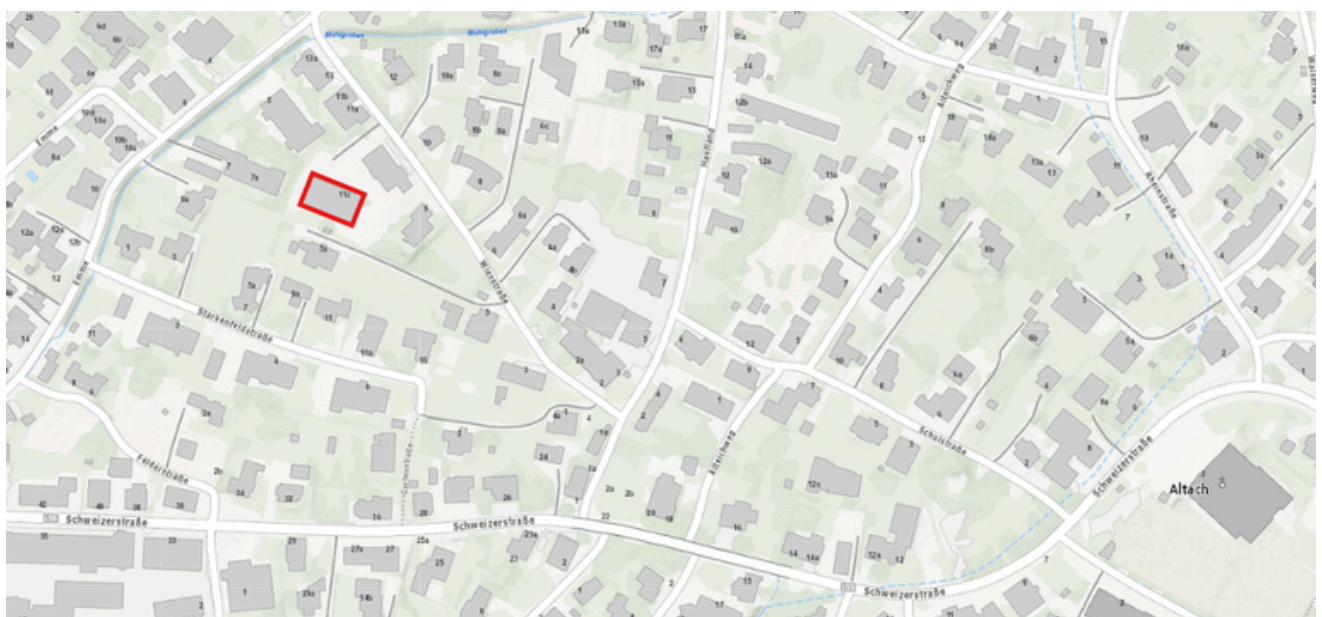
1 Motorradparkplatz (Nr. 26)

Heizung: Fußbodenheizung, Wärmepumpe

Lift: Ja

Richtpreis Wohnung inkl. Zubehör: € 560.000

Verfügbar ab: Nach Absprache



Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit maximaler Privatsphäre. Da sich keine Nachbarn über Ihnen befinden, genießen Sie hier absolute Ruhe und ein exklusives Wohngefühl. Die Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die durch eine Lichtkuppel im Eingangsbereich ergänzt wird. Das absolute Highlight ist der offene, großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche samt Kücheninsel, von dem aus Sie direkt auf die traumhafte Sonnenterrasse gelangen. Hier erweitern Sie Ihren Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen und genießen entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder auf die umliegende Bergwelt. Zur Wohnung gehört zudem ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Auto im Winter eisfrei und im Sommer angenehm kühl hält. Alle Stockwerke, von der Tiefgarage mit Kellerbereich bis ins Dachgeschoss, sind durch einen komfortablen Lift erreichbar.

Zentral und naturnah in Altach

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, etablierten Wohngegend der gefragten Rheintalgemeinde Altach. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Nahversorgung: Supermärkte, Drogerien, Banken und Gastronomie im Ortskern sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Natur: Das Erholungsgebiet „Rheinauen“ sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege liegen fast vor der Haustüre.

Verkehr: Perfekte Anbindung für Pendler. Die Rheintalautobahn (A14) ist schnell erreicht, und auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus/Bahn) in Richtung Dornbirn, Feldkirch oder in die Schweiz ist ideal.

Monatliche Betriebskosten (Vorschreibung laut Hausverwaltung)

- Betriebskosten (netto): 178,18 EUR
- Umsatzsteuer BK (10%): 17,82 EUR
- Heizkosten (netto): 21,82 EUR
- Umsatzsteuer Heizung (10%): 2,18 EUR
- Warmwasser (netto): 26,36 EUR
- Umsatzsteuer Warmwasser (10%): 2,64 EUR
- Ansparung Reparaturfonds: 112 EUR (Umsatzsteuerfrei)
- GESAMT-Monatsvorschreibung: 361 EUR

Gesetzlicher Hinweis zu den Kaufnebenkosten:

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis exklusive der gesetzlichen Kaufnebenkosten in Österreich. Diese betragen ca. 10 % des Kaufpreises und setzen sich wie folgt zusammen:

- Grunderwerbsteuer
- Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten und treuhändische Abwicklung
- Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fällt **keine Maklerprovision** an.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen sowie anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Abrechnungen der Hausverwaltung) erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im später abzuschließenden Kaufvertrag. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.





