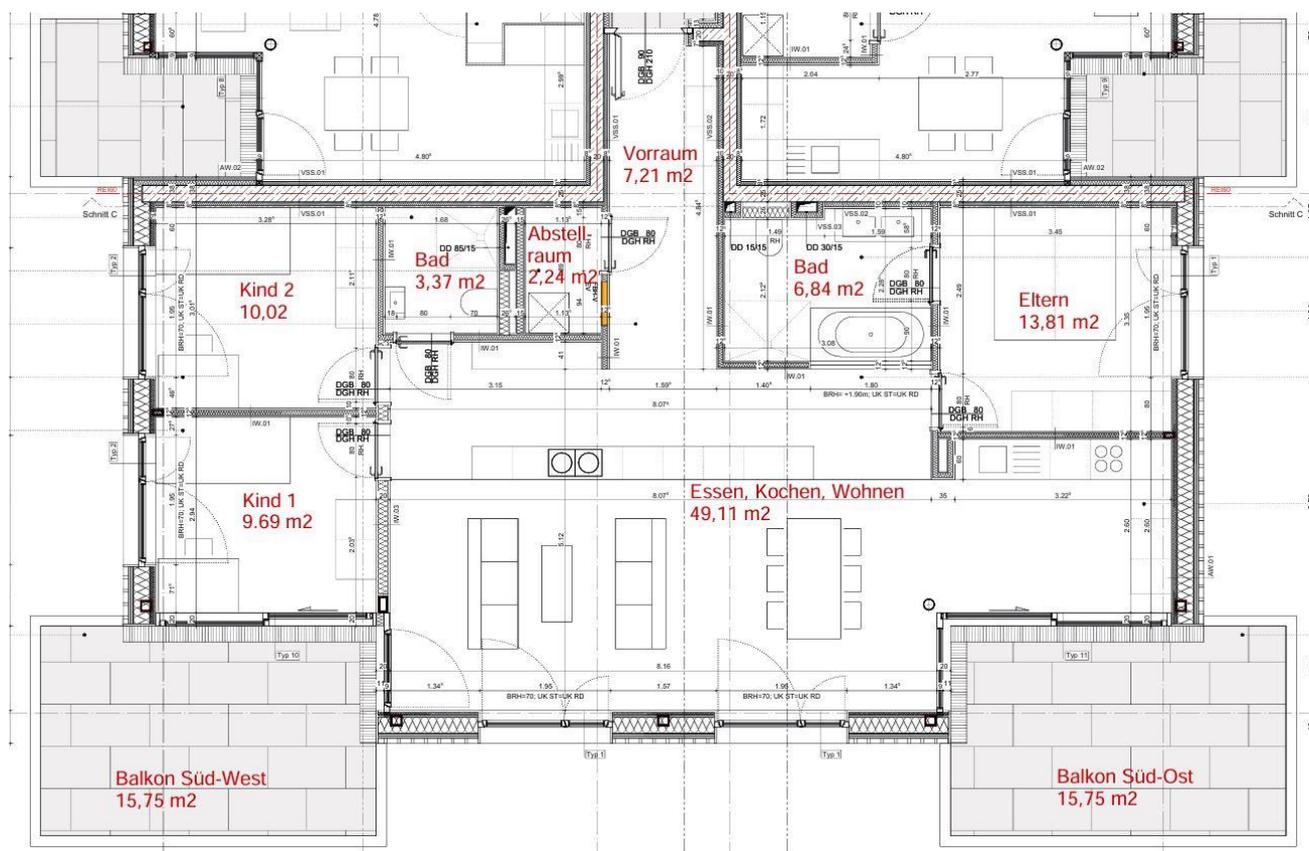


Kaufobjekt

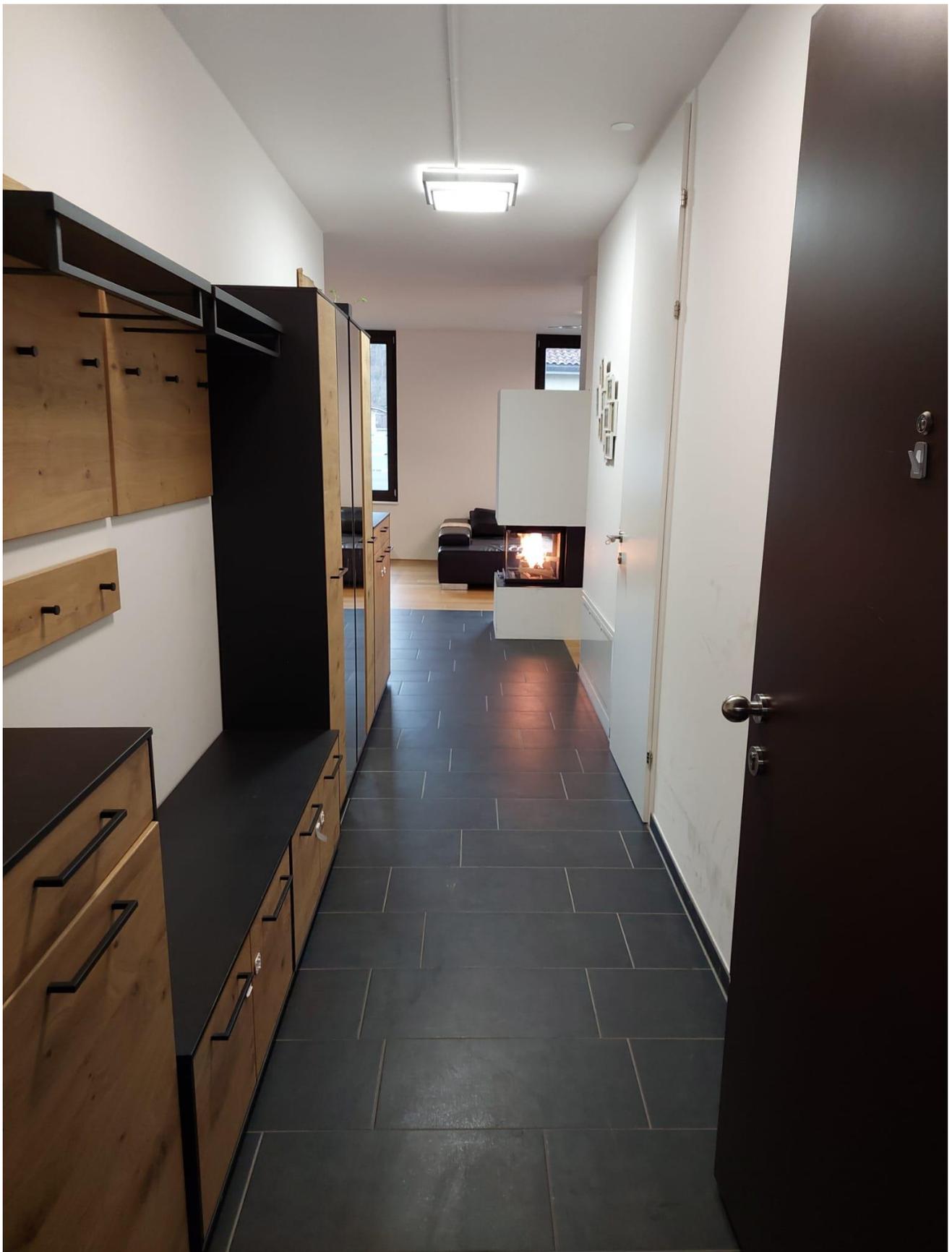
Etagenwohnung in Wohnanlage Kreuzbergstrasse / Kreuzbergstrasse 22 C13 / 6800 Feldkirch-Nofels



Ihr Ansprechpartner
Patrick Studer
Kreuzbergstrasse 22 - C13
6800 Feldkirch-Nofels
p.studer@gmx.at

















Objektbeschreibung

Grenznahe Wohnung zu Liechtenstein und der Schweiz.

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk im Haus C einer modernen Wohnanlage mit 3 Baukörpern und insgesamt 21 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Die südliche Ausrichtung der Wohnung bietet Sonne über den gesamten Tag. Bauzeit der Wohnanlage war 2017-2018 und Fertigstellung der Wohnung im Juni 2019.

Die Lage ist besonders familienfreundlich, unweit von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule. Die Wohnung ist sehr gut gepflegt, bietet 102 m² Wohnfläche und 2 Balkone mit jeweils 15,75 m². Dazu gehören ein großes Kellerabteil mit 14 m² und 2 Tiefgaragenabstellplätze.

Einige der Möbel könnten bei Bedarf übernommen werden.

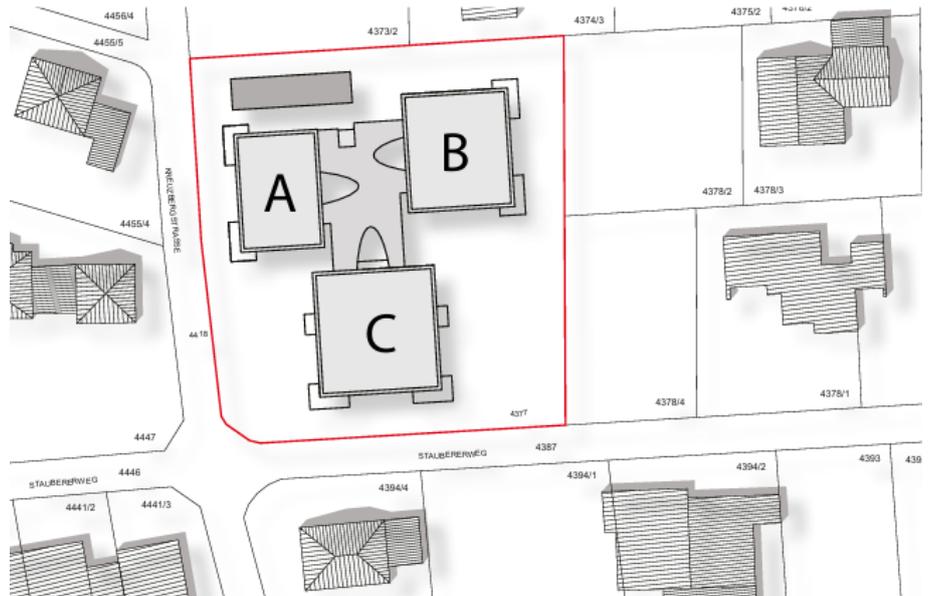
Die Qualitätsmerkmale

- große Tiefgarage mit Fahrradraum und Motorradabstellplätze
- Spiel-Wiese für Bewohner der Wohnanlage mit Sandkasten und Bäumen
- die Wohnung ist bequem per Lift erreichbar
- barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur, hochwertige Massivbauweise mit Außenwandkonstruktion aus Holz
- Architektur Dietrich | Untertrifaller Bregenz
- optimal auch für Grenzgänger (ca. 500m von der Liechtensteiner Grenze)
- großartige Grundrisseinteilung
- extra hohe Räume mit einer Raumhöhe von ca. 2,60m
- Bodenheizung
- Massivparkettboden
- Holzfenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- Schiebetüren auf die Balkone mit elektrischen Jalousien
- alle Innentüren in den Wohnungen sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
- bodenbündige Duschen
- Die moderne Bauweise glänzt durch naturnahe Farben.
- Die Beheizung der Anlage erfolgt durch eine Solaranlage und eine Wärmepumpe.
- Die Parkplätze sowie die Zufahrt sind asphaltiert bzw. befestigt. Außenparkplätze sind vorhanden.

Der Standort

In nur wenigen Minuten sind Sie im Dorfczentrum. Sie finden alle wichtigen Adressen in unmittelbarer Nähe:

- Lebensmittelgeschäft
- Bushaltestelle
- Arztpraxis
- Kindergarten
- Schule
- Stadtnähe
- Grenznähe
- Erlebnis Waldbad Gisingen
- Banken
- Post
- Waldstadion
- Tennisplatz
- Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet Bangs-Matschels



Besonderheiten

- Integrierter Henn-Ofen mit Verglasung auf 3 Seiten in der Mitte des Wohnbereichs
- Closomat (Dusch-WC) im Eltern-Bad
- Kinderbad mit WC und Dusche
- Aufbau Spielebene im Kinderzimmer 2
- 2 Balkone (Morgen/Abendsonne) mit Teak-Holz-Fliesen/Steinplatten
- Vertikal-Sonnenmarkise auf Abendbalkon
- Eichenparkettboden mit großen Dielen
- Innentüren raumhoch teils mit Geräusch Stopper

Aktuelle Betriebskosten- und Reparaturfond- Abrechnung (Januar 2025)

(in Euro)

Betriebskosten (UST 10%)	203,26
Betriebskosten (UST 20%)	16,51
Heizkosten (UST 20%)	26,08
Reparaturfonds - Dotierung (keine UST)	127,00
Summe netto	372,85
UST 10% (Basis 203,26)	20,33
UST 20% (Basis 42,59)	8,52
Gesamtsumme - monatlich	401,70

Flächenaufteilung (in m²)

Vorraum	7,21
Bad	6,84
Schlafen	13,81
Essen/Kochen/Wohnen	49,11
Kind 1	9,69
Kind 2	10,02
Kinderbad	3,37
Abstellraum	2,24
Summe Wohnfläche	102,29

Balkon 1	15,75
Balkon 2	15,75
Summe Balkone	31,50

Kellerabteil **14,03**

Verkaufspreis

Wohnung C13	760'000 Euro (7'430 Euro/m ²)
Tiefgaragenplatz 15	25'000 Euro
Tiefgaragenplatz 17	25'000 Euro
Summe	810'000 Euro

Weitere Kosten sind vom Käufer zu zahlen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

Vertragserrichtungskosten

Es fallen keine Makler-Kosten an.

Bezug

nach Vereinbarung

Interesse geweckt?

Wir stehen Ihnen gerne für eine persönliches Gespräch und eine Besichtigung zur Verfügung.