

Provisionsfrei - Attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und Top - Anbindung



Eckdaten:

Wohnfläche:	ca. 72,90 m ²
Zimmer:	3
Stockwerk:	2
Lift:	nicht vorhanden
Terrasse überdacht:	ca. 43,60 m ²
Terrasse nicht überdacht:	ca. 58,70 m ²
Keller:	ca. 5,20 m ²
Stellplatzanzahl:	2 Tiefgaragenplätze
Baujahr:	2005
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Energieausweis:	46 kWh/m ² a (B)
Kaufpreis:	€ xxxx,-- inkl. 2 Tiefgaragenplätze

Beschreibung:

- + Kleinwohnanlage
- + Zentrale Lage mit bester Infrastruktur
- + gepflegte Wohnung
- + Markeneinbauküche
- + Kaminofen im Wohnbereich
- + große Sonnenterrasse
- + Zwei Tiefgaragenplätze
- + Niedrige Betriebskosten

Nebenkosten und Rep. Fond:

- + Stand Rep.Fond Gesamt per 03/2026: 56.442 Euro
- + Nebenkosten Gesamt Wohnung: 267,17 Euro
 - Betriebskosten: 113,98 Euro
 - Heizkosten: 76,08 Euro
 - Rep.Fond: 77,11 Euro
- + Nebenkosten pro Tiefgaragenparkplatz 12,62 Euro
 - Betriebskosten: 6,84 Euro
 - Rep.Fond: 5,78 Euro
- +Stromkostenvorschreibung VKW 45 Euro

Lage:

die Wohnanlage befindet sich in zentraler und grenznaher Lage zur Schweiz in Mäder. Sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das Haus

wurde 2005 in Massivbauweise errichtet. In der Kleinwohnanlage sind insgesamt 6 Wohnungen und eine Zahnarztpraxis – welche sich im Erdgeschoß befindet - untergebracht.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß = Dachgeschoß. Die großzügige, nach Südosten ausgerichtete, Sonnenterrasse ist vom Wohn/Essbereich sowie von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

Raumeinteilung:

Diele/Garderobe	ca. 6,28 m ²	
WC	ca. 1,71 m ²	
Wohnen/Essen	ca. 29,17 m ²	mit Zugang auf die Terrasse
Küche	ca. 6,16 m ²	
Elternzimmer	ca. 11,10 m ²	
Zimmer	ca. 11,58 m ²	mit Zugang auf die Terrasse
Bad	ca. 6,83 m ²	

Ausstattung:

Fenster:	Holzfenster
Sichtschutz:	Außen Rollläden (Alu)
Türen:	Furnierholz
Heizung:	Gaszentralheizung, Kaminofen im Wohn-/Essbereich
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Bodenbeläge:	Hochwertiger Massiv-Parkett (Landhausdielen Eiche) im Flur, Wohnbereich und den Schlafzimmern Fliesen im Bad und WC Holzlattenrost auf der Terrasse
Sanitär:	Bad mit Badewanne und Dusche WC separat, Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
Einbauküche:	Markeneinbauküche (Küchenstudio Schmidt) mit Granitarbeitsplatte Markenelektrogeräte „Imperial“
Fernseh-/Internet	Anschluss Magenta

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
Vertragserrichtungskosten, Barauslagen und Beglaubigungskosten

Informationen über die Vorlage eines Energieausweises

Energieausweis laut Beilage.

Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Anlagen:

Plan- und Bildbeilage, Energieausweis, Nebenkostenübersicht
im Expose enthalten