

Charmante 3-Zimmer Altbauwohnung mit Terrasse



WOHNEN MIT CHARAKTER UND AUSSICHT

Helle Altbauwohnung mit viel Platz, sonniger Terrasse, Keller und Garage. Aktuell vermietet – laufend modernisiert, attraktives Anlageobjekt am Rande von Riezlern.

KAUFPREIS

€ 259.000

ZZGL. GARAGENPLATZ

€ 16.000

Adresse des Objekts

Wald 3 - Riezlern

Stockwerk

Erdgeschoß

Bau- und Sanierungsstand

historischer Altbestand, modernisiert

Heizart

Zentralheizung | Öl

Verfügbarkeit

sofort

ECKDATEN



89 m²



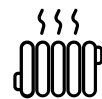
3 Zimmer



30 m²



Garage



Zentralheizung

HWB_{Ref.}
kWh/m²a

B 38

f_{GEE}

C 1,26



Sonnige 30 m² Terrasse



Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Wald 3 in Riezern bietet rund 89 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung. Über die zentrale Diele sind Wohnzimmer, Küche, Bad und zwei Schlafzimmer separat begehbar. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zur rund 30 m² großen Terrasse, die einen schönen Blick in die umliegende Landschaft bietet. Die Küche wurde kürzlich erneuert und ist modern ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Eckbadewanne, Dusche, WC und zeitlose Fliesen. Eine Einzelgarage und ein Kellerabteil ergänzen das Angebot. Der Altbau wurde laufend modernisiert und vermittelt ein gepflegtes, solides Wohngefühl.

Die Wohnung ist aktuell vermietet (3-Jahres-Mietvertrag) und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch als interessantes Anlageobjekt im Kleinwalsertal.

Wohnnutzfläche	ca. 89,09m²
Diele	14,79m ²
Wohnzimmer	19,64m ²
Schlafzimmer 1	19,70m ²
Schlafzimmer 2	12,90m ²
Küche	11,94m ²
Bad / WC	10,12m ²

Terrassenfläche	30,19m²
Kellerfläche	6,23m²
Garage	18,75m²

Betriebskosten (inkl. USt.)	€ 267,03
Reparaturrücklage	€ 108,83
monatliche Gesamtbelastung (aktuell)	€ 375,86

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

Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer	3,5%
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Vertragserstellung (inkl. treuhändische Abwicklung)	1,20% (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

i 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