



#0020000630

Zukunftsorientierte Investition für Familien und Anleger

6837 Weiler



Kaufpreis: 890.000,00 €

Wohnfläche: 299,00 m²

IHR BETREUER



Carmen Gratwohl
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg
carmen.gratwohl@raiba.at
+43 664 62 72 339
+43 5574 405-521





BESCHREIBUNG

Das Mehrparteienhaus mit insgesamt 5 Wohnungen, 4 davon sind vermietet, befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe, das Gemeindeamt, Schule, Apotheke sowie diverse Nahversorger sind zu Fuß in nur 5 Minuten erreichbar.

Für Pendler bietet die Autobahnauffahrt einen optimalen Anschluss, welcher in nur 5 Fahrminuten erreichbar ist.

Das ursprüngliche Baujahr kann auf ca. 1930 datiert werden.

1991: Umbau / Revitalisierung Wohnhaus, Verkaufsbereich EG, Überdachung Vorplatz mit Schauvittrinen.

2007: Verwendungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit angebautem Schuppen in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Einheiten.

Die Wohnungen sind laufend renoviert worden.

Raumprogramm:

Keller - ca. 34 m²

Lager - ca. 62 m²

UG Wohnung - ca. 29 m², vermietet

EG Wohnung - ca. 77 m², vermietet

OG Wohnung - ca. 72 m², Eigennutzung

OG Anbau Wohnung - ca. 50 m², vermietet

DG Wohnung - ca. 71 m², vermietet

Im Außenbereich befinden sich insgesamt 7 Parkplätze, weitere Parkplätze sind möglich.

Die derzeitigen Mieteinnahmen (ohne Wohnung im Obergeschoß) liegen bei ca. 2130 € zuzüglich ca. 605 € Betriebskosten.

Die Betriebskosten sind pauschaliert (Fixbetrag), Mieter und Vermieter verzichten auf die Legung einer Betriebskosten-Abrechnung.

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

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr



3% zzgl. USt. Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt. und Barauslagen



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	7 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 299 m ²
Grundfläche	ca. 1.032 m ²
Lagerfläche	ca. 62 m ²
Kellerfläche	ca. 34 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.03.2022
Gültig bis	13.03.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	235,57
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,05
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Wohneinheiten	5
---------------	---

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	890.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	890.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt., Barauslagen
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 1km: P+R Bahnhof Sulz-Röthis

Gesundheit

< 1km: Dr.Med. Wolfgang Beraus

< 1km: Arbogast-Apotheke

DDr. Cristian Bordeianu

Bildung

< 1km: Neue Mittelschule Sulz-Röthis

Gaststätten

< 1km: Gasthaus Röthner Stube

Öffentliche Einrichtung

Polizeiinspektion Sulz

Kultur & Freizeit

Erlebnisbad Frutza



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

