



#0020000752

## 4-Zimmer-Maisonettewohnung

6820 Frastanz



Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 89,81 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Reinhard Divis

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

reinhard.divis@raiba.at

+43664 88 21 7777

+43 5574 405-567





## BESCHREIBUNG

Moderne Maisonette-Wohnung mit Terrasse!

Sie suchen nach einem Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität, Ruhe und dennoch die schnelle Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten bietet? Hier ist Ihre Chance!

Dieses ansprechende Maisonette-Apartment im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1998 vereint modernes Design mit einem komfortablen Wohnambiente. Mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem separaten Gäste-WC sowie einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, erfüllt diese Wohnung alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Der Wohnbereich besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die großen Fensterfronten noch verstärkt wird. Der angrenzende Balkon bietet einen idealen Ort zum Entspannen und Verweilen im Freien und eröffnet einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Die moderne, funktional gestaltete Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die Maisonette-Aufteilung sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich und gewährt somit ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner. Die rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind wie folgt aufgeteilt:

Obergeschoss:

Garderobe / Gang: ca. 6,16 m<sup>2</sup>

WC: ca. 2,02 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 9,92 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen: ca. 30,92 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss:

Gang: ca. 4,24 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,51 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 12,06 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 14,54 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 7,44 m<sup>2</sup>

Die zwei Tiefgaragen-Abstellplätze Top 17 und Top 18 sowie ein ca. 10,22 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sind der Wohnung zugeteilt. Außerdem befinden sich im Kellergeschoss ein großzügiger Wasch-/Trockenraum sowie ein Fahrradabstellplatz.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der

Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1998
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	2 x Tiefgarage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.02.2022
Gültig bis	11.02.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	64,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,99
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 10 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca. 7 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	285,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

Reparaturrücklage	112,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	397,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
--------------------	--

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	51.096,85 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Kindergarten

< 500m: Volksschule

< 500m: Neue Mittelschule

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

#### Gaststätten

< 500m: Gasthof Kreuz Frastanz

#### Gesundheit

< 500m: Doktor Gustav Rehberger

#### Einkauf

< 500m: Hosp Feinbäckerei - Konditorei-Café-Snack

< 1km: Walgau Apotheke - Mag. Tobias Gut EU

#### Kultur & Freizeit

Naturbad Untere Au



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

