

# PROVISIONSFREI: Tolle, 2-Zi-Neubauwohnung mit Garten in Kleinwohnanlage in Schwarzenberg zu verkaufen – Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer (vermietet bis 31.07.2026)

6867 Schwarzenberg, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 459



Wohnfläche ca.: **42 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **338.400 EUR**



## PROVISIONSFREI: Tolle, 2-Zi-Neubauwohnung mit Garten in Kleinwohnanlage in Schwarzenberg zu verkaufen – Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer (vermietet bis 31.07.2026)

Objekt ID	459
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	6867 Schwarzenberg Vorarlberg
Wohnfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	2,20 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	16,13 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	63 m <sup>2</sup>
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Heizwärmebedarf (HWB)	28,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,64 (Klasse A+)
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	22.800 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Garten, Parkettboden, Personenaufzug, Terrasse
Monatliche Kosten netto	184,74 EUR
Monatliche Kosten brutto	184,74 EUR
Kaufpreis	338.400 EUR
Betriebskosten brutto	184,74 EUR



# Objektbeschreibung

Diese tolle 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in einer im Jahr 2022 neu errichteten Kleinwohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten im südlichen Gemeindegebiet von Schwarzenberg, im schönen Bregenzerwald, in ruhiger Wohnlage abseits des Hauptverkehrsweges.

Das Dorfzentrum mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die naheliegende Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Dornbirn und Bregenz sind innerhalb von 20 bzw 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich durch die tollen Wander- und Skigebiete des Bregenzerwaldes - diese sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Eingangsbereich

Wohn-Ess-Zimmer mit Einbauküche - 23,99 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer - 12,43 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche/WC - 4,75 m<sup>2</sup>

Terrasse, südseitig ausgerichtet - 16,13 m<sup>2</sup>

Gartenanteil - 63,00 m<sup>2</sup>

Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil mit 2,2 m<sup>2</sup> zugeordnet

Energieausweiswerte:

HWB: 28 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

PEB: 52 kWh/m<sup>2</sup>a (A++)

CO<sub>2</sub>: 7 kg/m<sup>2</sup>a (A++)

fGEE: 0,64 (A+)

Die Wohnung ist bis 31.07.2026 vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 776,00 inkl. USt zzgl. EUR 125,00 Betriebskosten.

Die Eigentümer-Betriebskosten betragen EUR 184,74 inklusive EUR 62,84 Reparaturfonds.

**WICHTIGER HINWEIS:** Eine Kurzzeit-Vermietung zum touristischen Zweck ist gemäß Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich untersagt.

Kaufpreis W02: EUR 282.000,00 zzgl. 20 % USt. EUR 56.400,00 = EUR 338.400,00

Kaufpreis TG04: EUR 19.000,00 zzgl. 20% USt. EUR 3.800,00 = EUR 22.800,00

Gesamtkaufpreis EUR 361.200,00 (inkl. 20% USt. idHv. EUR 60.200,00)

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Anwaltskosten inkl. 20% USt

Bei Fremdfinanzierungen fallen Bank-Gebühren (lt. Vertragsbestimmungen der Bank oder Finanzdienstleister) an

Verschaffen Sie sich selbst ein Bild von diesem Objekt und melden Sie sich bei uns für einen unverbindlichen, kostenlosen Besichtigungstermin.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und stützen sich auf die vom Verkäufer zur Verfügung



gestellten Informationen. Flächenangaben sind ca-Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

HINWEIS gem. § 6 Abs 4 MaklerG

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



# Lage





Titelbild VK



IMG\_2152



IMG\_2149



f673287a-614f-453d-82bd-04b5741763eb



ba971605-43ad-4143-b709-4bddb8bf3781



IMG\_2148





IMG\_2146



IMG\_2147



IMG\_2154



IMG\_2155



# Grundriss

Grundriss



**TOP 2**  
**2 ZI-WHG** 41,17 m<sup>2</sup>  
ERDGESCHOSS

