

Groß geschnittene, 1,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Blick auf die Bregenzer Ach zu verkaufen – Achsiedlung (vermietet bis 30.09.2026)

6900 Bregenz, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 398



Wohnfläche ca.: **51 m²** - Zimmer: **1,5** - Kaufpreis: **155.000 EUR**



Groß geschnittene, 1,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Blick auf die Bregenzer Ach zu verkaufen – Achsiedlung (vermietet bis 30.09.2026)

Objekt ID	398
Objekttyp	Wohnung
Adresse	6900 Bregenz
Wohnfläche ca.	51 m ²
Kellerfläche ca.	4,86 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6,03 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Heizwärmebedarf (HWB)	56,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,47 (Klasse C)
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Einbauküche, Parkettboden, Separates WC
Käuferprovision	3,6 % inkl. 20 % USt.
Monatliche Kosten netto	245,55 EUR
Monatliche Kosten brutto	245,55 EUR
Kaufpreis	155.000 EUR
Betriebskosten brutto	245,55 EUR



Objektbeschreibung

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß des Gebäudes Achsiedlungsstraße 69, 6900 Bregenz.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Kürze zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Das Naherholungsgebiet Bodensee und die Bregenzer Ache befinden sich gerade einmal einen Steinwurf entfernt.

Die Aufteilung der Wohnung sehen Sie beim beigefügten Grundriss und den Flächen.

Auf folgende Punkte weisen wir ausdrücklich hin:

- Die Wohnung eignet sich primär zur Eigennutzung
- Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)
- die Wohnung unterliegt bei Vermietung der Vollenwendung des MRG (Mietrechtsgesetz) und Teilen des WGG
- die angeführten Betriebskosten verstehen sich unter Vorbehalt, die genaue Vorschreibung erhalten Sie von der Hausverwaltung (dzt. EUR 245,55 inkl. EUR 66,40 Reparaturfonds monatlich)
- Der Reparaturfonds beträgt Stand 31.08.2023 EUR 10.658,61 (auf das Jahr hochgerechnet EUR 19.249,05)
- Es wird zukünftig ein Wohnungseigentumsvertrag erstellt
- 2014 wurde laut vorigem Eigentümer die Heizung vollständig erneuert
- 2022 wurde die Fassade gereinigt und gestrichen sowie das Treppenhaus und der Kellergang neu gestrichen

Energieausweiswerte:

HWB: 58 kWh/m²a (C)

PEB: 193 kWh/m²a (B)

CO₂: 37 kg/m²a (C)

fGEE: 1,47 (C)

Die Wohnung ist bis 30.09.2026 vermietet - die Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 635,00 (inkl. 10% USt) zzgl. EUR 160,00 Betriebskosten monatlich.

Kaufpreis Wohnung: EUR 155.000,00

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: EUR 20.000,00

Gesamtkaufpreis: EUR 175.000,00

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Anwaltskosten inkl. 20% USt

3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% USt

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.

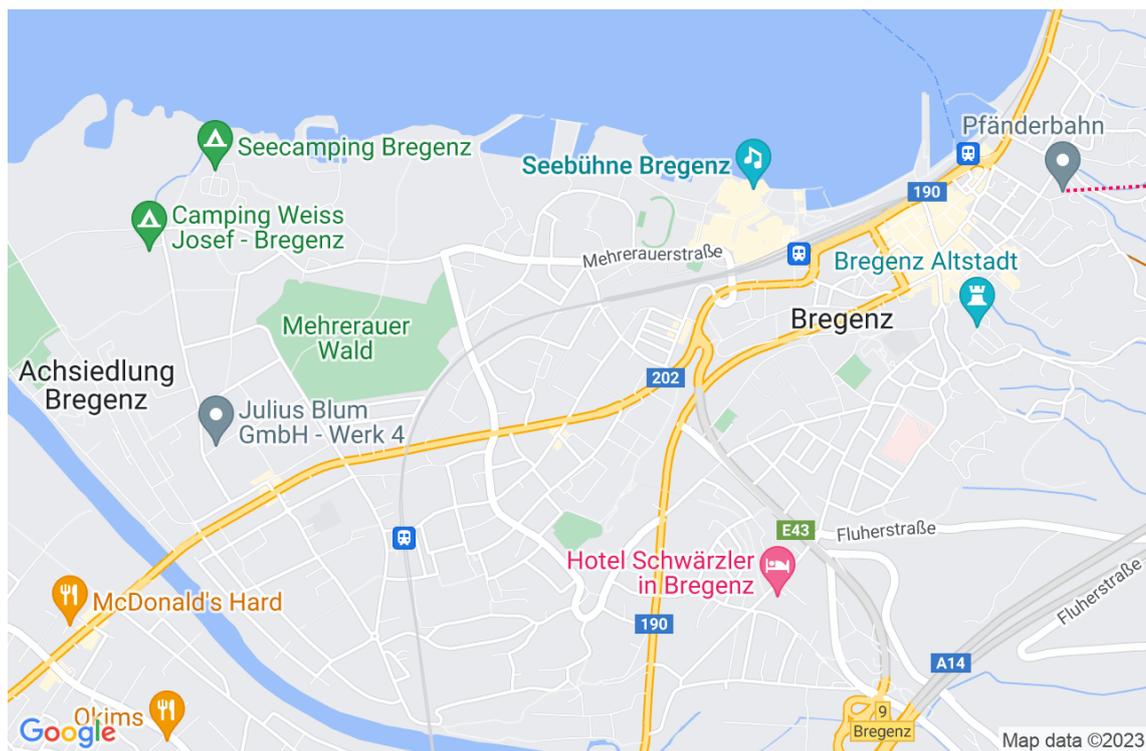


HINWEIS gem. § 6 Abs 4 MaklerG

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



Lage





titelbild-bodenseeimmo Kopie



2023-03-02 13.09.11



IMG_6074



2023-03-02 13.05.56



2023-03-02 13.11.42

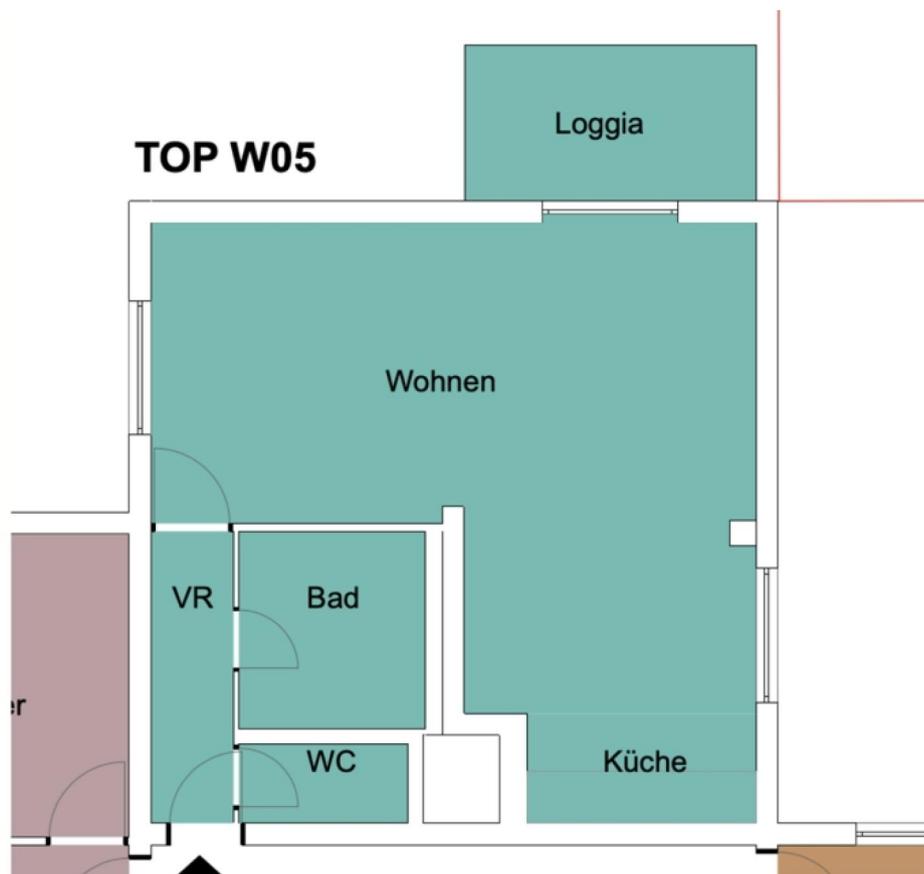


IMG_6078



Grundriss

Top 5 Grundriss



Grundriss

Top 5 Flächen

TOP W05

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	1 OG				3,21 m ²
Bad	1 OG				4,90 m ²
WC	1 OG				1,78 m ²
Küche	1 OG				3,34 m ²
Wohnen	1 OG				31,57 m ²
Loggia	1 OG				6,03 m ²
Zubehör					
Keller 05	KG				4,86 m ²

Nutzfläche: 50,83 m²

