Tolle, sanierte 2-Zimmerwohnung in Villa mit Geschichte in Fußach (vermietet bis Oktober 2026)

6972 Fußach, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 381

Wohnfläche ca.: **45 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **149.000 EUR**

bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger

andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at

Tel. +43 664 134 17 09

Tolle, sanierte 2-Zimmerwohnung in Villa mit Geschichte in Fußach (vermietet bis Oktober 2026)

Objekt ID	381
Objekttyp	Wohnung
Adresse	6972 Fußach
Wohnfläche ca.	45 m²
Zimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1819
Heizwärmebedarf (HWB)	96,00 kWh/(m²·a) (Klasse C)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	8.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Parkettboden
Monatliche Kosten netto	200,23 EUR
Monatliche Kosten brutto	200,23 EUR
Kaufpreis	149.000 EUR
Betriebskosten brutto	200,23 EUR

bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger
andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at
Tel. +43 664 134 17 09

Objektbeschreibung

Diese 2020 sanierte 2-Zimmerwohnung in einer Villa mit Geschichte in Fußach besticht durch eine ruhige und doch zentrale Lage. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock und verfügt über eine Fläche von ca. 45 m².

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Das Rheinvorland und der Bodensee befinden sich auch nur wenige Gehminuten entfernt.

Im Zuge der Sanierung wurden die Fenster erneuert und auch der Boden wurde komplett erneuert. Eine neue Einbauküche mit neuen Geräten rundet das Ganze ab. Weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon, auf dem sie gemütlich die sonnigen Tage ausklingen lassen können.
ACHTUNG: DIe Wohnung verfügt über keinen Keller.

Energieausweiswerte:
HWB: 96 kWh/m²a (C)
PEB: 280 kWh/m²a (E)
CO2: 55 kg/m²a (E)
fGEE: 2,17 (D)

Die Wohnung ist bis Oktober 2026 befristet vermietet - die Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 800,00 (inkl. USt) inkl. EUR 170,00 Betriebskostenakonto.

Kaufpreis Wohnung: EUR 149.000,00
Kaufpreis Parkplatz: EUR 8.000,00

Die Betriebskosten betragen EUR 200,23 (inkl. EUR 52,57 Reparaturfonds) monatlich.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Anwaltskosten inkl. 20% USt
3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% USt
Bei Fremdfinanzierungen fallen weitere Gebühren

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, das zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Lage

bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger

andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at

Tel. +43 664 134 17 09

Titelbildjpg

DSC_0803

DSC_0798

DSC_0804

DSC_0795

DSC_0797

bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger

andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at

Tel. +43 664 134 17 09

DSC_0801

DSC_0800

DSC_0548 Kopie

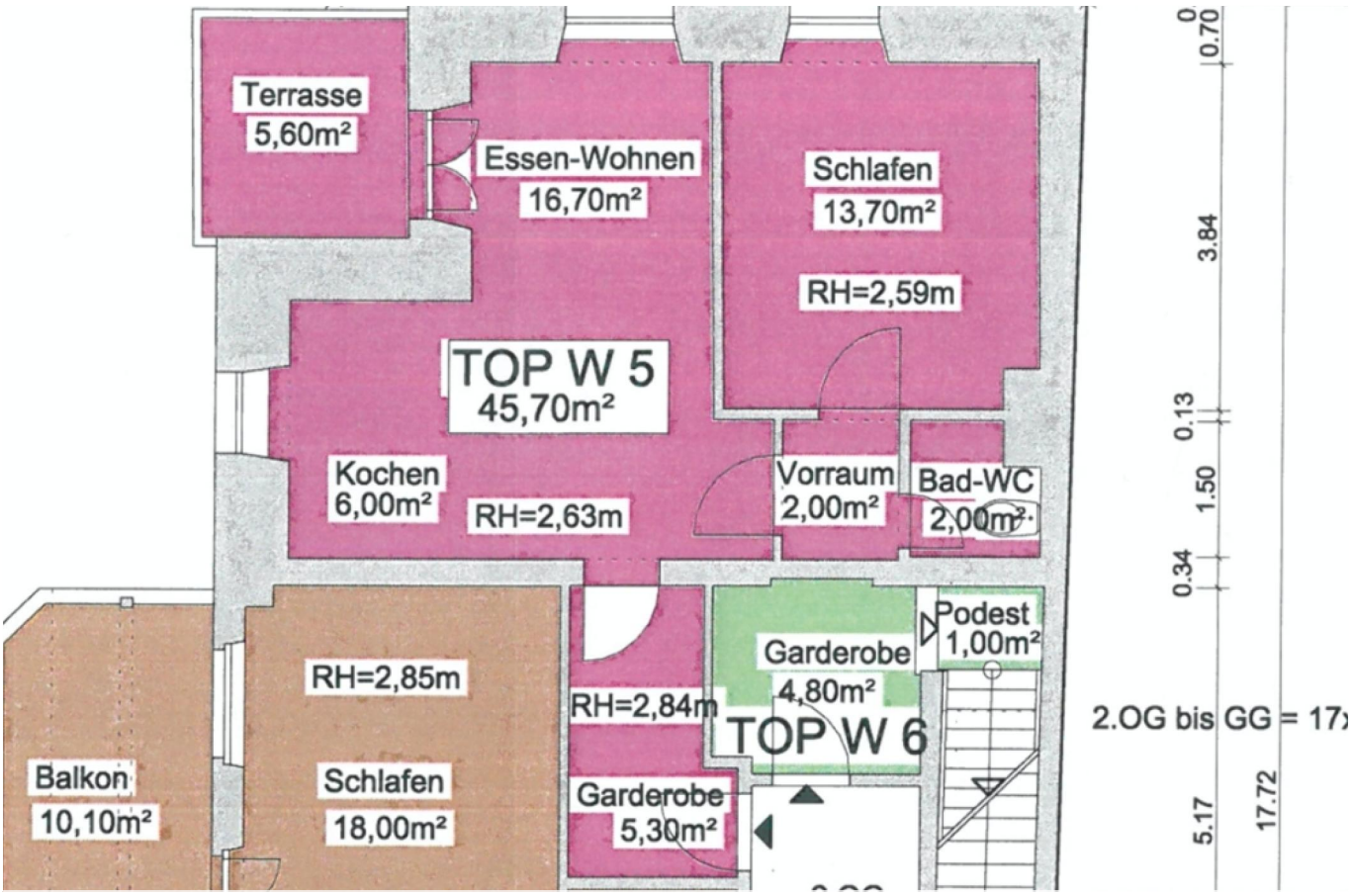
bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger

andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at

Tel. +43 664 134 17 09

Grundriss

Grundrisss



bodenseeimmo hehle GmbH
Herr Andreas Hölblinger
andreas@bodenseeimmo.at
www.bodenseeimmo.at
Tel. +43 664 134 17 09