

## Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit herausragender Infrastruktur



6923 Lauterach, Bundesstraße 44 | Top 1 | 1. OG

## Auf einen Blick

Ob Starterwohnung für den Eigenbedarf oder erste Anlegerwohnung – diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit perfekter Infrastruktur wartet nur auf Sie !

- ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 m<sup>2</sup> Balkon
- Eckwohnung mit Fenstern auf drei Seiten
- geräumiger Wohn-Essbereich
- neuwertige Küche mit viel Stauraum
- zeitloser Echtholzparkett
- modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche (2015)
- alle Elektroleitungen inkl. Sicherungskasten 2017 erneuert
- praktischer Eingangsbereich mit Einbauschränk
- perfekte Ausrichtung – Balkon im Süden – Schlafzimmer im Norden
- Einzelgarage und überdurchschnittlich viele Allgemeinparkplätze
- Kleinwohnanlage mit nur 5 Einheiten im Gebäude
- Perfekte Infrastruktur (Apotheke, Marktplatz, Lebensmittelgeschäfte)



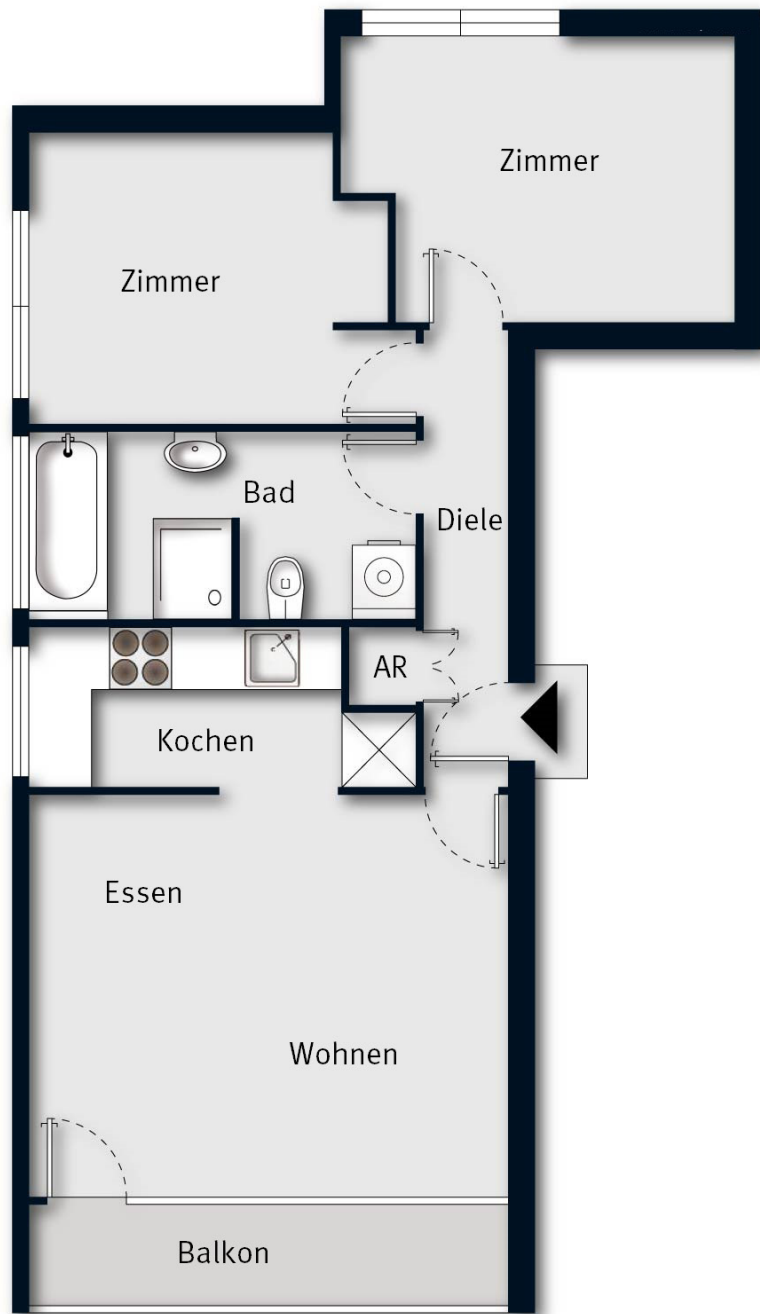
Christoph Geringer  
+43 (0)664 88 79 13 46  
geringer@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	1969 - generalsaniert 1995
Wohnfläche:	ca. 66,69 m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 6,14 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 8,79 m <sup>2</sup>
Auto:	Einzelgarage
Zimmer:	3
Bad/WC:	1 / 1
beziehbar:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung mit Öl
HWB:	159 kWh/m <sup>2</sup> a, Klasse E
Kaufpreis:	€ 248.000,-
Kaufpreis Garage:	€ 20.000,-
Betriebskosten:	€ 277,15 (zzgl. Rep. Fond € 140,34) lt. Abrechnung 2022

Nebenkostenübersicht:

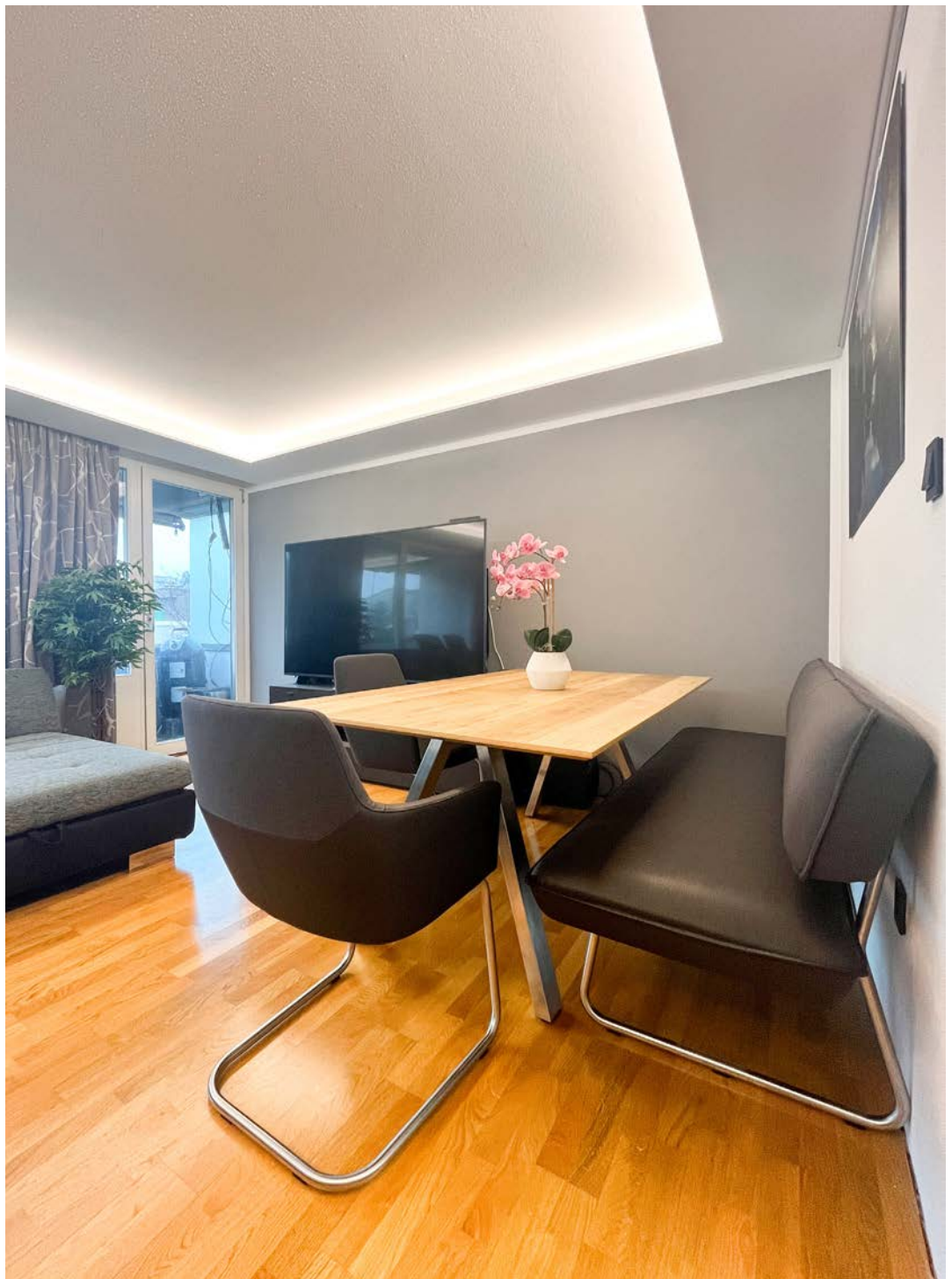
- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.
- Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.
- zzgl. Barauslagen



Essen\_Wohnen



Wohnen\_Essen



Essen\_Kochen



Kochen





Dusche



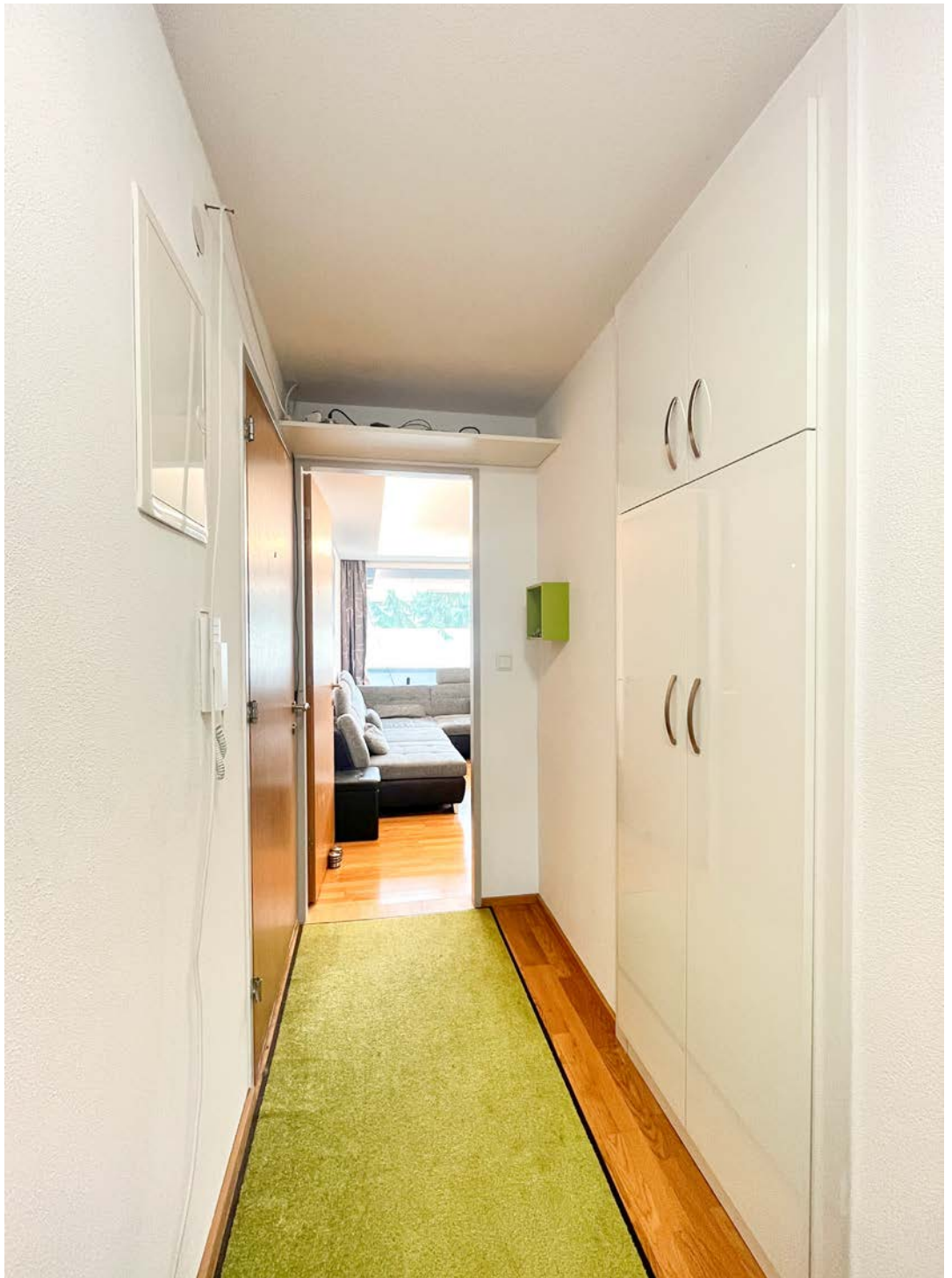
Bad



Zimmer

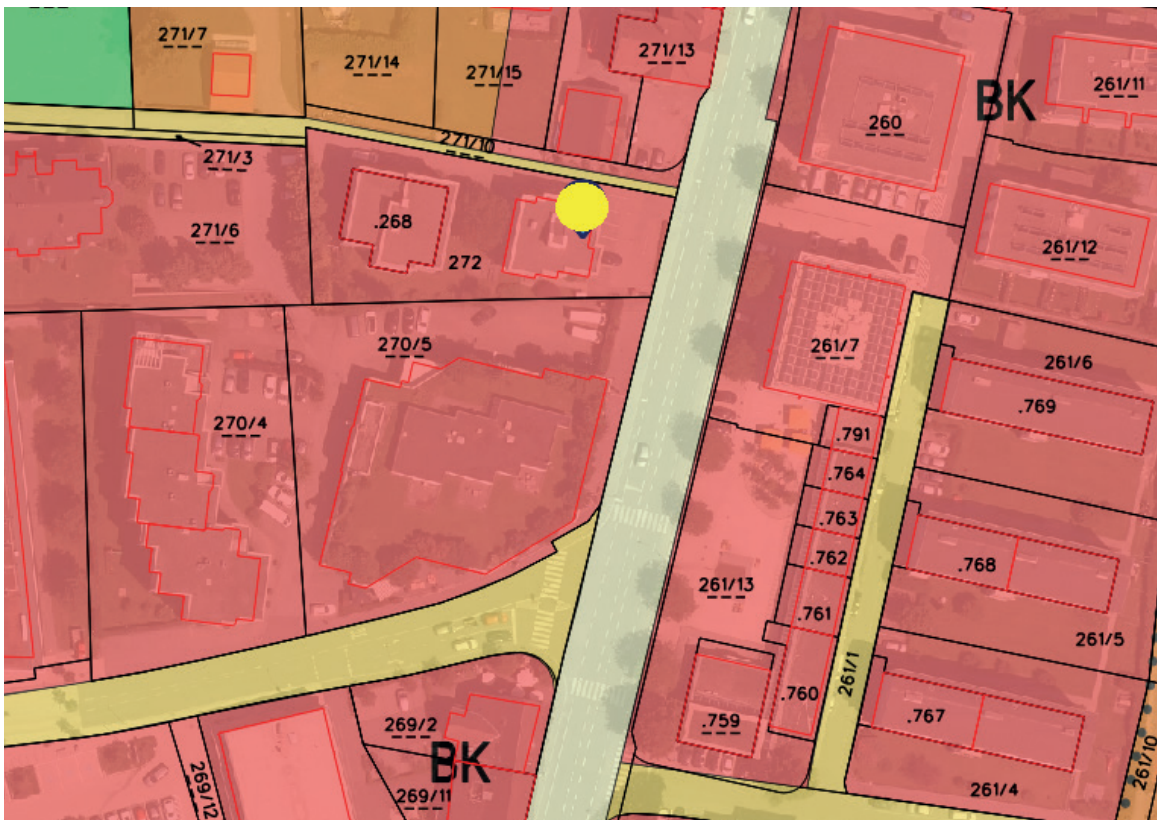
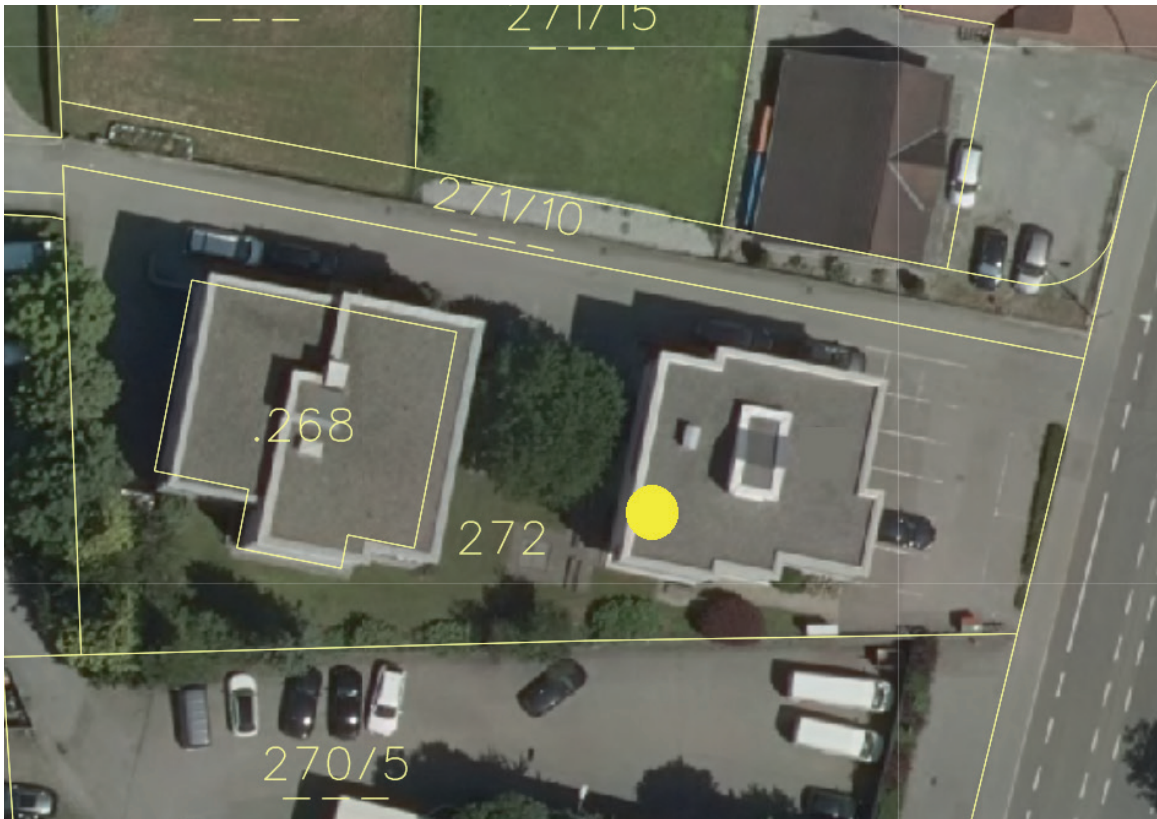


Balkon



Diele

Lageplan



Widmungsplan



Anfahrtsplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

A large grid of red dots arranged in 20 rows and 14 columns, intended for handwritten notes.