

# exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650 264 56 28 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat-immo.at](mailto:info@unikat-immo.at)



**4-Zimmer- Wohlfühlwohnung  
in Mäder**

# 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung



## Lage:

Die „Kummenberg-Gemeinde“ *Mäder* ist eine aufstrebende und wachsende Gemeinde mit über 4.000 Einwohnern und liegt mitten im Rheintal an der Grenze zur Schweiz.

Die Lage überzeugt durch die hervorragende Infrastruktur der Gemeinde selbst, sowie der angrenzenden *Kummenberg-Region*. Auch verkehrstechnisch wohnt man hier in einer bevorzugten Lage.

Die neuwertige Wohnanlage *Baumgarten* liegt ruhig, aber doch sehr zentral. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

## Details:

Von der renommierten Firma Nägele-Bau errichtet und im Jahr 2022 fertig gestellt, verfügt die Wohnanlage über die modernsten Annehmlichkeiten.

Die gegenständliche, barrierefreie 4-Zimmerwohnung befindet sich im Östlichen von drei Baukörpern mit nur 8 Wohnungen. Im ersten Obergeschoss gelegen, verfügt die Wohnung über einen optimalen Lichteinfall und eine wunderschöne Aussicht auf den Hausberg „*Kumma-Berg*“.

## Ausstattung:

- Wärmepumpe kombiniert mit Solar für Energieeffizienz
- E-Car Ready
- Extensive Dachbegrünung
- Lift
- Große, überdachte Sonnenterrasse mit praktischer Stauraum-Box
- Hochwertiger Echtholz-Parkett
- Elektrische Jalousien in der ganzen Wohnung
- 2 Bäder
- Olina-Markeneinbauküche
- Holztüren passend zum Parkettboden
- 3-fach verglaste Fenster- und Terrassentüren

Neben einem Abstellplatz in der Tiefgarage verfügt die Wohnung über ein ca. 13m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Ein Fahrrad-Abstellbereich sowie ein Müllraum stehen auf der Allgemeinfläche für die Bewohner zur Verfügung.

# 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung



Küchen-/Wohn-/Essbereich



unikat Immobilien

Lucia Rubert

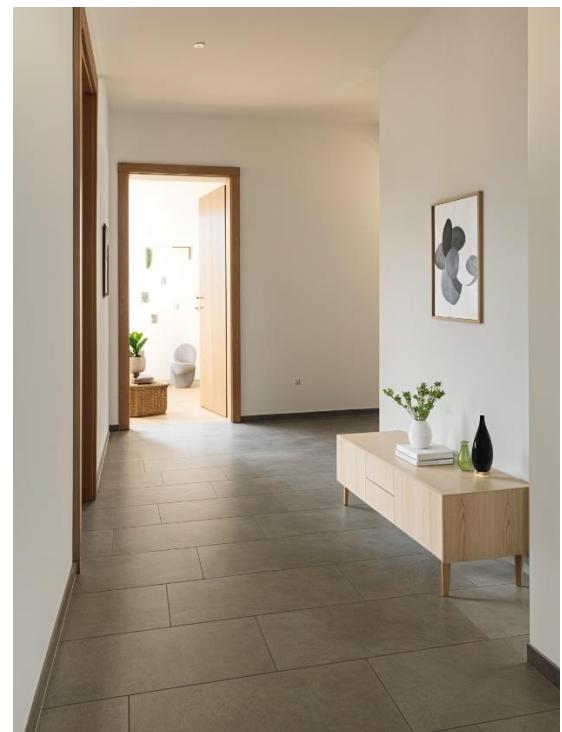
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung



Terrasse mit Aussicht/Badezimmer/Flur



# 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung



Tageslicht-Badezimmer/Gangbereich



# 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung



## Daten und Fakten:

**Baujahr/Fertigstellung:** 2023

**Wohnnutzfläche:** ca. 98,55m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 17,69m<sup>2</sup> (zus. Box ca. 4,14m<sup>2</sup>)

Kellerabteil ca. 12,67m<sup>2</sup>

1 Tiefgaragenplatz

**Betriebskosten:** dzt. ca. € 297,- inkl. Reparaturfondanteil

**Energieausweis:** 26 HWB

**Übernahme:** ab sofort

**Kaufpreis:** € 575.000,-

**Tiefgaragenplatz:** € 22.000,-

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragsgebühr, 3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt, ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Möbel nur symbolhaft und nicht im Preis enthalten.