

exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650 264 56 28 | unikat-immo.at | info@unikat-immo.at



**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht
in Top Lage von Frastanz**

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Lage:

An einer alten Römerstraße gelegen, war die Gegend von *Frastanz* schon relativ früh besiedelt.

Das heutige Gemeindegebiet der beliebten Marktgemeinde erstreckt sich über mehrere Ortsteile, welche alle eine sehr gute und sonnige Wohnlage aufweisen.

Etwas oberhalb des Ortszentrums, im Ortsteil *Hofen* wurde in den Jahren 2006 bis 2008 von der renommierten Firma Ammann Bau eine hochwertige Wohnanlage mit nur 9 Einheiten errichtet, welche sich ideal der Umgebung anpasst. Die gegenständliche Wohnung verfügt über eine Süd-/West-Ausrichtung und einen wunderbaren Blick auf die umliegende Bergwelt. Bis ins Zentrum von Frastanz sind es nur wenige Minuten zu Fuß. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich schöne Spazier- und Wanderwege.

Das Stadtzentrum von Feldkirch ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage ist sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

Details:

Topografisch bedingt durch die leichte Hanglage, befindet sich der Haupteingang mit den Besucherparkplätzen nordseitig an der Kreuzgasse. Die Zufahrt zu den Carportplätzen der Bewohner erfolgt durch eine eigene Zufahrt südseitig. Hier befinden sich ebenfalls die Kellerabteile, der Technikraum sowie weitere Allgemeinräume.

Mit dem Lift oder über die Treppe gelangt man zum Wohnungseingang. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Durch den Gang gelangt man auf geradem Wege zum Herzstück der Wohnung, dem offen gestalteten und sehr hellen Wohnbereich mit Ausgang auf die überdachte Terrasse. Daneben bietet die Wohnung drei (Schlaf-)Zimmer, ein sehr schönes Badezimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Zur Wohneinheit gehören außerdem ein Kellerabteil sowie 2 nebeneinander liegende Carport-Plätze.

Weitere inkludierte Details:

- Geräumige Einbauküche mit viel Arbeitsfläche
- Parkettboden im Wohnbereich und in den Schlafzimmern
- Insektenschutzgitter im Wohnbereich/Terrasse
- Gäste-WC
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 direkt unterhalb der Wohnung befindliche Carports

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Außenansichten



unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Eingang/Besucherparkplätze



unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Geräumiger Wohnbereich



unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Wohnbereich/Terrasse



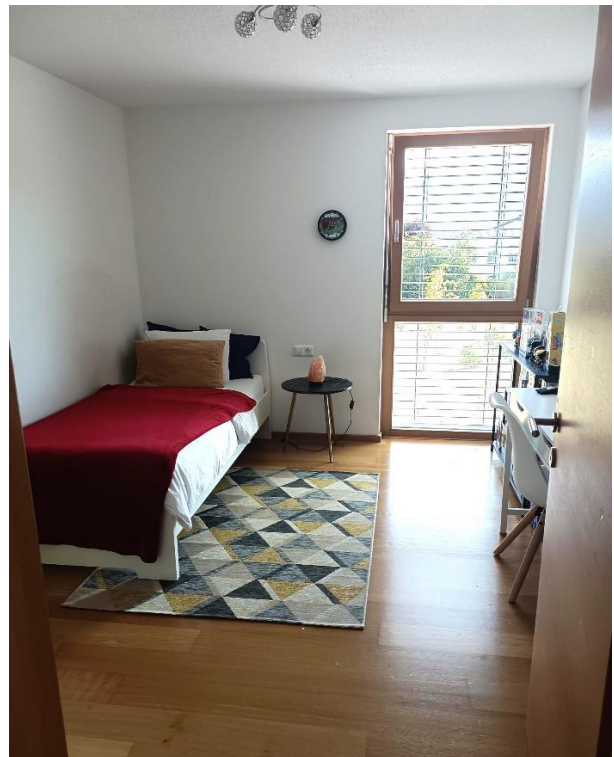
unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Schlafzimmer



unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Badezimmer/Autoabstellplätze



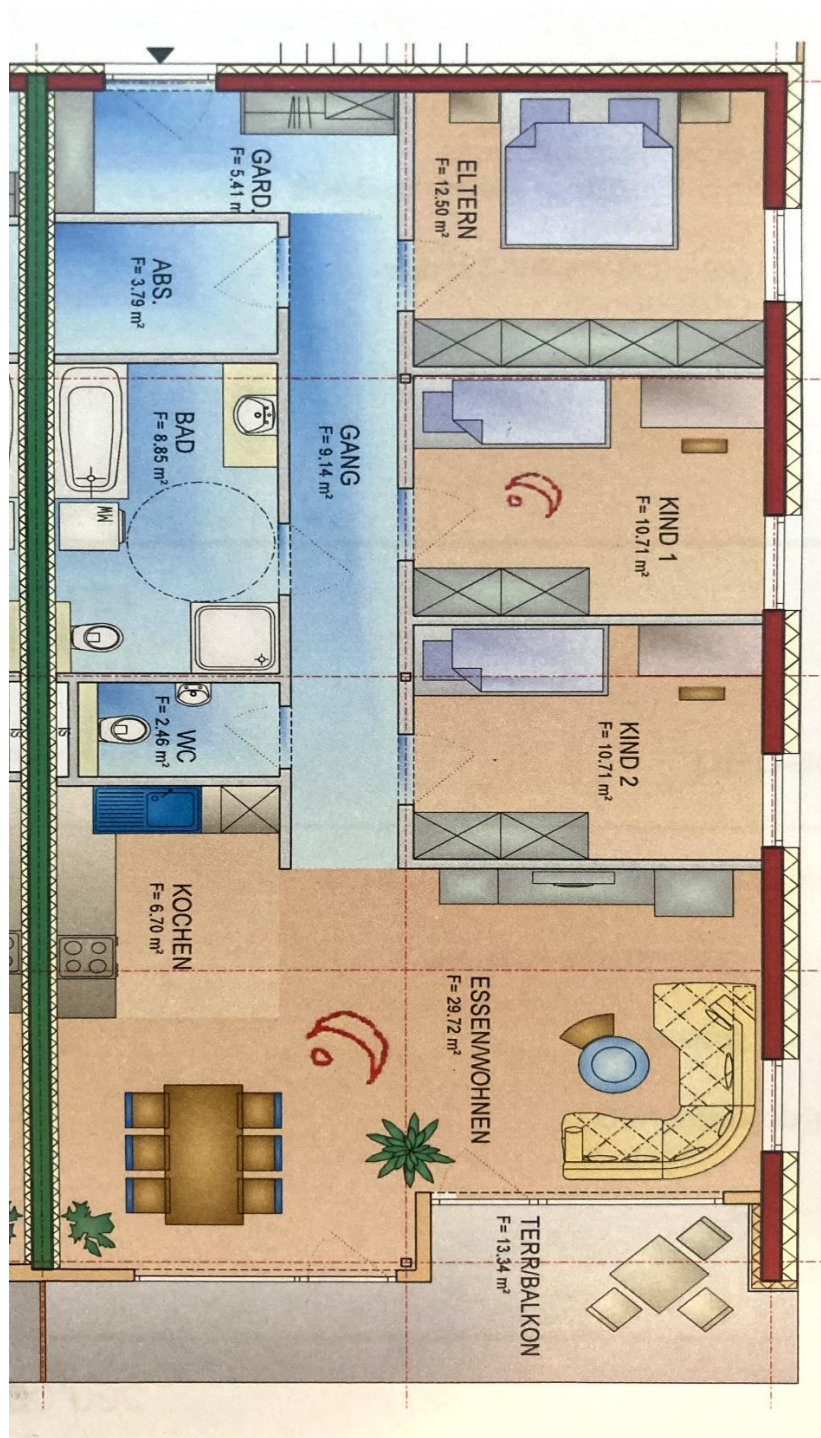
unikat Immobilien

Lucia Rubert

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Grundriss Beispiel Möblierung

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Daten und Fakten:

Baujahr/Erstbezug:	ca. 2008
Wohnnutzfläche:	ca. 100m ² zzgl. Terrasse (ca. 13,5m ²) Kellerabteil, 2 Carport-Plätze
Betriebskosten gesamt:	dzt. € 305,- zzgl. Reparaturfondanteil (dzt. 132,00)
Energieausweis:	57 kWh
Reparaturfondstand:	ca. € 55.000 per Ende 2025
Übernahme:	ab Oktober 2026

Kaufpreis: € 469.000,-

Inklusive 2 Autoabstellplätze (à 15.000,- pro Carport)

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragsgebühr, 3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt, ca. 1,2% Vertragsserrichtungs- 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.