



3 Zimmer Eigentumswohnung

**in zentrumsnaher Wohnlage
von Fußach**



Die Eigentumswohnung befindet sich in der Wohnanlage Dorfstraße 3,
6972 Fußach.

Die Wohnung verfügt einen Balkon sowie über einen Kellerabteil.

Grundlagen:

Örtliche Besichtigung am 18.7.2018
Bewertungstichtag 18.7.2018
Grundbuchsauszug vom 11.04.2018
Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Allgem. Beschreibung:

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1986 errichtet.
Die Wohnanlage ist nicht unterkellert.
Allgemeine Räume wie Fahrradraum, Trockenraum, Waschküche und Heizraum sind vorhanden.
Besucherparkplätze sind vor dem Haus vorhanden.

Kurze Beschreibung der Wohnung:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und einem dem Alter entsprechend guten Erhaltungszustand.
Die Wohnung wurde in den Jahren 2016/2017 im Bereich der Fenster (Beschattungen) und im Bereich der Innenbeläge bzw. der technischen Ausrüstung hinsichtlich der Küche und Sanitäreinrichtung generalsaniert.
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Objektes und ist Richtung Süden ausgerichtet.

Wohnung Top 3:

Die 3 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss besteht aus folgenden Räumen:
(Angaben nach vorliegender Nutzwertberechnung)

Vorraum	8,32 m ²
WC	1,82 m ²
Bad	3,63 m ²
Kinderzimmer	9,14 m ²
Eltern	13,04 m ²
Küche	9,82 m ²
Wohnen	<u>19,31 m²</u>

Wohnnutzfläche gesamt 65,08 m²

Zubehör:	
Balkon	7,05 m ²
Keller	4,43 m ²

Raumangebot und Ausstattung der Räume (Auszug aus dem Sachverständigengutachten)

Gang mit Vorraum

Boden: Laminat
Wände: Strukturputz mit Anstrich
Decke: Spritztapete mit Anstrich

Verteilerkasten Altbestand

WC

Boden: gefliest
Wände: gefliest
Decke: Spritztapete mit Anstrich

Altes WC mit Bodenanschluss und Aufputzspühlkasten, Waschbecken, zentrale Wasseruhr

Bad

Boden: gefliest
Wände: gefliest
Decke: Spritztapete mit Anstrich

Badewanne und Waschbecken samt Verbau neu, Oberschrank 4teilig mit 2 Spiegel, Handtuchheizkörper

Schlafzimmer Nord

Boden: Laminat
Wände: Strukturputz mit Anstrich
Decke: Spritztapete mit Anstrich

Die Innentüren sind ebenfalls saniert worden, in der Form, dass die Stahlzargen und die Türblätter beschichtet und die Türgriffe erneuert wurden.

Küche

Boden: Kunststoffbelag
Wände: Strukturputz
Decke: Spritztapete mit Anstrich

L-förmige Küche mit Unter- und Oberschränken und Geräte – neu eingerichtet.

Wohnzimmer

Boden: Laminat
Wände: Strukturputz mit Anstrich
Decke: Spritztapete mit Anstrich

Balkon Süd

Boden: Natursteinbelag
Wände: Außenwände unverändert
Decke: Betondecke mit Anstrich, Markiese
Geländer: Metallkonstruktion mit Holz beplankt

Die Wohnung wird über einen Gasdurchlauferhitzer beheizt, im Breich der Küche installiert als Außenwandtherme. Die Hausgangstüre wurde erneuert.

Die Wohnung hat keine Garage und keinen fix zugeteilten Autoabstellplatz.

Betriebskosten:

Die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung für die Wohnung beträgt derzeit € 133,65.

Die Reparaturfondvorschreibung für die Wohnung beträgt derzeit monatlich € 78,63 und wird ebenso von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die Reparaturfond-Rücklage für die gesamte Hausgemeinschaft beträgt mit 31.12.2017 € 15.625,94.

Zur Abrechnung des Verbrauches für den Wasserverbrauch stehen Ablesegeräte zur Verfügung.

Kaufpreis:

Wohnung W 3
Balkon, Keller

€ 230.000,--

Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

Eine Verkehrswertschätzung zu der Wohnung Top 3 samt Zubehör wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen bmst. Schneider Günter erstellt.

(Das Gutachten kann auf Wunsch eingesehen werden.)

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung
durch Immobilienbüro (+ 20 % MwSt.)

Vertragserrichtungskosten

Vergebührung ca. € 200,--

Belastungen:

Im Grundbuch ist ein Pfandrecht der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft sowie ein Pfandrecht der Raiffeisenbank Friesach-Metnitztal registrierte Genossenschaft m.b.H. eingetragen. Diese Pfandrechte werden im Zuge der Abwicklung aus dem Kaufpreis abgedeckt und das Grundbuch lastenfrei gestellt.

Übergabe:

Die Übergabe der Wohnung muss speziell abgeklärt werden.

Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gassner Immobilien

Höchst, im November 2018