

# Investoren aufgepasst: Charmante 2 Zimmer Gartenwohnung in Lauterach

Objekt: CaDo-020 • 6923 Lauterach  
215.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	CaDo-020	Stellplätze	1
Objektart	Wohnung		Tiefgaragenstellplatz
Objekttyp	Erdgeschoss	Boden	Parkett
Nutzungsart	Wohnen	Befuerung	Fernwärme
Vermarktungsart	Kauf	Heizungsart	Zentralheizung
Straße	Karl-Höll-Straße	Küche	Einbauküche
Hausnummer	10a	Gartennutzung	Ja
PLZ	6923	Baujahr	1982
Ort	Lauterach	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig	20.12.2031
Anzahl Zimmer	2	bis	
Anzahl Schlafzimmer	1	HWB	87 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Balkon/Terrasse	5 m <sup>2</sup>	Klasse HWB	C
Fläche		Kaufpreis	215.000,00 €

## Beschreibung

Überblick:

- Adresse: Karl-Höll-Straße 10a, Lauterach
- Wohnfläche: ca. 46,95 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 5,34 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 3,47 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1982, Massivbauweise
- Heizwärmebedarf: C87
- Kaltmiete: € 739,22 (vermietet bis 31.01.2029)
- Betriebskosten: € 259,91 (inkl. Tiefgarage und Reparaturfond i.H.v. € 97,38)
- Besonderheiten: Gartennutzung, Tiefgaragenplatz inkl., Kellerabteil, genügend Besucherparkplätze
- Wohneinheiten in der Anlage: 15
- Kaufpreis: € 215.000,-

Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung in der Karl-Höll-Straße in Lauterach stellt nicht nur aufgrund ihrer super Lage und soliden Renditeaussichten eine hervorragende Kapitalanlage dar.

Der wahre Charme dieser Immobilie entfaltet sich in der Möglichkeit, einen kleinen, südseitig ausgerichteten Garten zu genießen. Diese grüne Oase verspricht Entspannung und Erholung im Freien, direkt vor der eigenen Haustür – ein absolutes Highlight für alle, die Wert auf ein Stück Außenfläche legen.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Der zugehörige Keller bietet zusätzlichen Stauraum, während ein eigener Tiefgaragenplatz den Komfort komplettiert. Mit einem Heizwärmebedarf von C87 spiegelt sich zudem die Energieeffizienz des Gebäudes wider.

Investoren profitieren von einer attraktiven Jahreskaltmiete von ca. € 8.870,64 und einer Bruttorendite von ca. 4,13% pro Jahr. (Reparaturfond nicht berücksichtigt.)

Die erstklassige Lage in Lauterach stellt sicher, dass sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und einfach erreichbar sind, was die Attraktivität dieser Immobilie für Mieter zusätzlich steigert. Die Wohnanlage aus dem Jahr 1982 zeichnet sich durch eine Massivbauweise aus, was die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit der Investition unterstreicht.

## Sonstige Angaben

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Impressionen



Außenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich Küche



Küche



Schlafzimmer

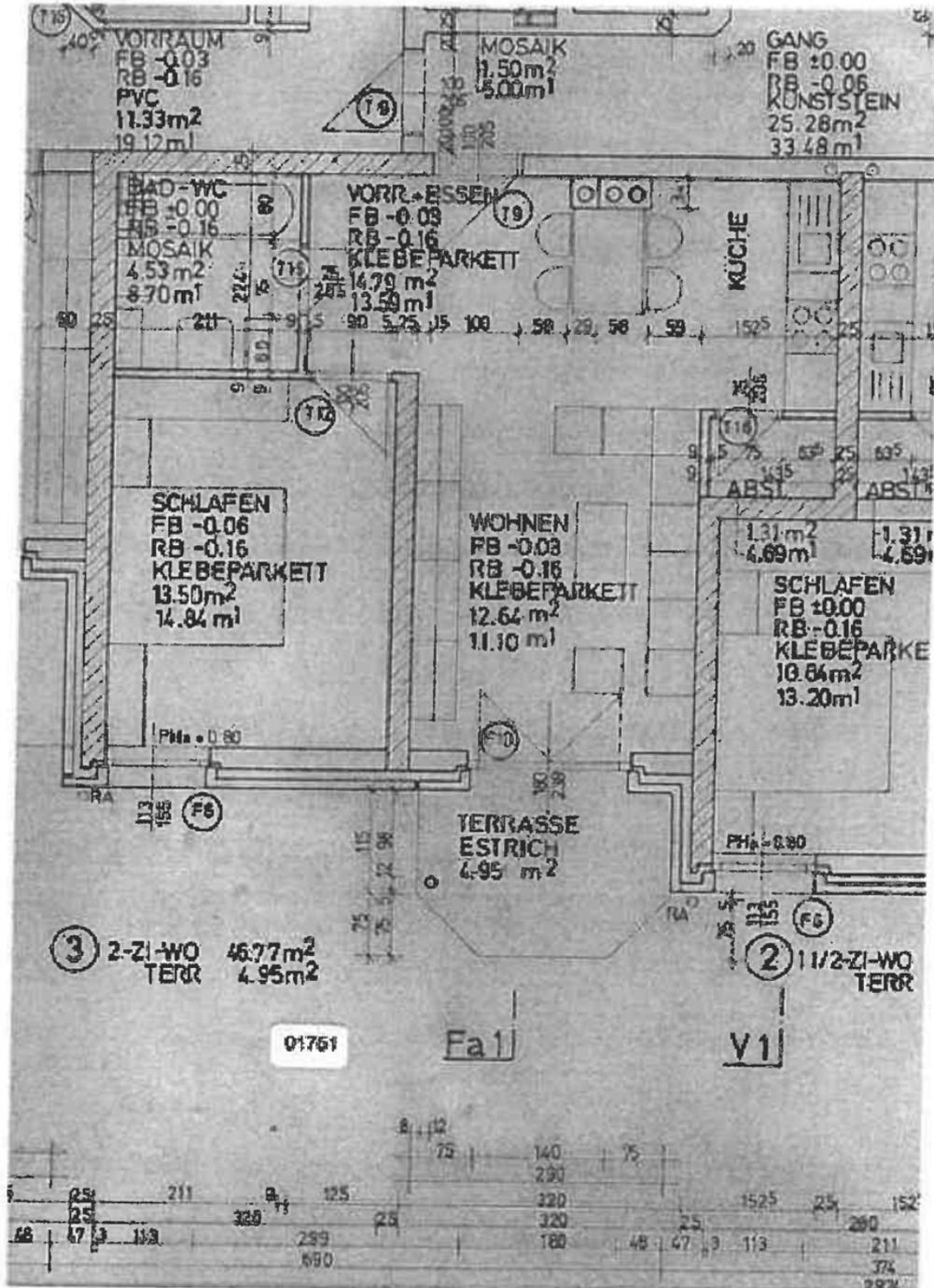


Badezimmer



Außenansicht

## Grundriss

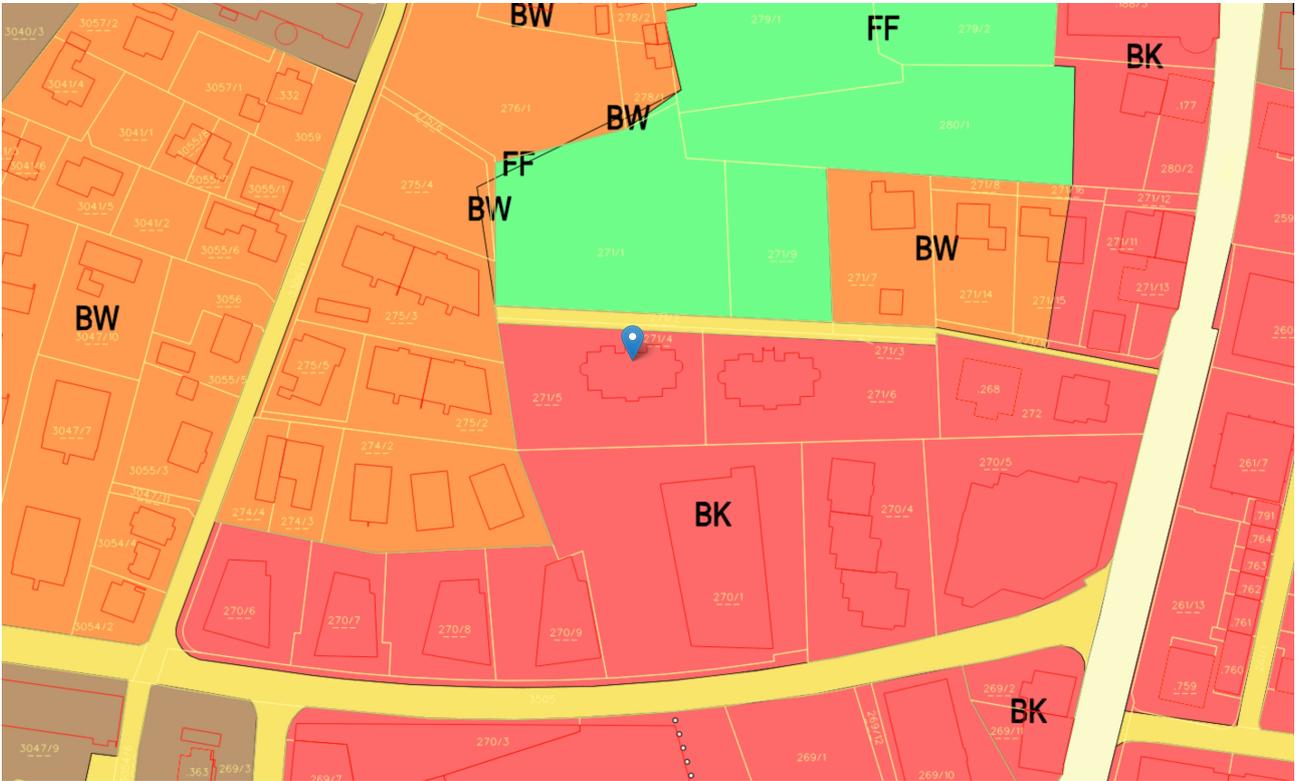


Grundriss

## Lageplan



Vogisplan



Flächenwidmungsplan

## Ihr Ansprechpartner



Herr Dominik Büchele  
ImmoCaDo GmbH  
Sandgasse 13d  
6850 Dornbirn

Mobil: +43 660 1994 511

E-Mail: [dominik@immo-cado.com](mailto:dominik@immo-cado.com)

Web: [www.immo-cado.com](http://www.immo-cado.com)