

## Schönes Grundstück ca. 1028m<sup>2</sup> mit Altbestand im Kerngebiet von Koblach zu verkaufen!



Standort: 6842 Koblach - Objektnummer: 1440

### Lage:

Zentral  
gute Infrastruktur  
nähe Schweiz  
dirkte Einkaufsmöglichkeit

### Sonstiges:

Schönes Grundstück ca. 1028m<sup>2</sup> mit Altbestand im Kerngebiet von Koblach zu verkaufen!

---

## Schönes Grundstück ca. 1028m<sup>2</sup> mit Altbestand im Kerngebiet von Koblach zu verkaufen!

Schönes Grundstück mit Altbestand im Kerngebiet von Koblach zu verkaufen.

Direkt im Zentrum von Koblach liegt dieses 1028m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem Einfamilienhaus das 1957 errichtet wurde. 1973 erfolgte eine Erweiterung der Wohnfläche sowie die Errichtung einer zusätzlichen Garage.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 145m<sup>2</sup> (ca. 133m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 12m<sup>2</sup> beheizter Hobbyraum), der Keller umfasst ca. 77m<sup>2</sup> und bietet entsprechend großzügige Nebenflächen. Außerdem stehen 2 Garagen und zusätzliche Parkflächen im Außenbereich zur Verfügung.

Je nach Ausbaustufe sind entsprechende Investitionen einzurechnen.

Aufgrund der zentralen Lage mitteln in Koblach sind sämtliche öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Lebensmittelgeschäfte bequem zu Fuß erreichbar.

Dieses Inserat richtet sich an Haussuchende welche eine zentrale Lage schätzen und bereit sind Eigenleistungen oder Investitionen einzubringen.

Auch für Bauträger ist dieses attraktive Grundstück sehr interessant, da eine maximale Baunutzungszahl von 75 sowie vier Geschosse im Kerngebiet möglich sind.

Betriebskosten monatlich: nach Verbrauch  
Energieausweis (HWB-Wert) = 258 kWh/m<sup>2</sup>a (G)

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 5572/40 10 29, [office@laendlefinanz.at](mailto:office@laendlefinanz.at), [www.laendlefinanz.at](http://www.laendlefinanz.at)  
Ländle Finanz Raid & Partner OG, Moosmahlstraße 42, A-6850 Dornbirn

---

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Stellplätze:	- 2 Garagen - es stehen genügend PKW Abstellplätze im Freien zur Verfügung
Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.028 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	77 m <sup>2</sup>
Baunutzungszahl (BNZ):	Baunutzungszahl 75 und 4 Geschosse
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil Saniert
HWB-Wert:	258.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Ölheizung

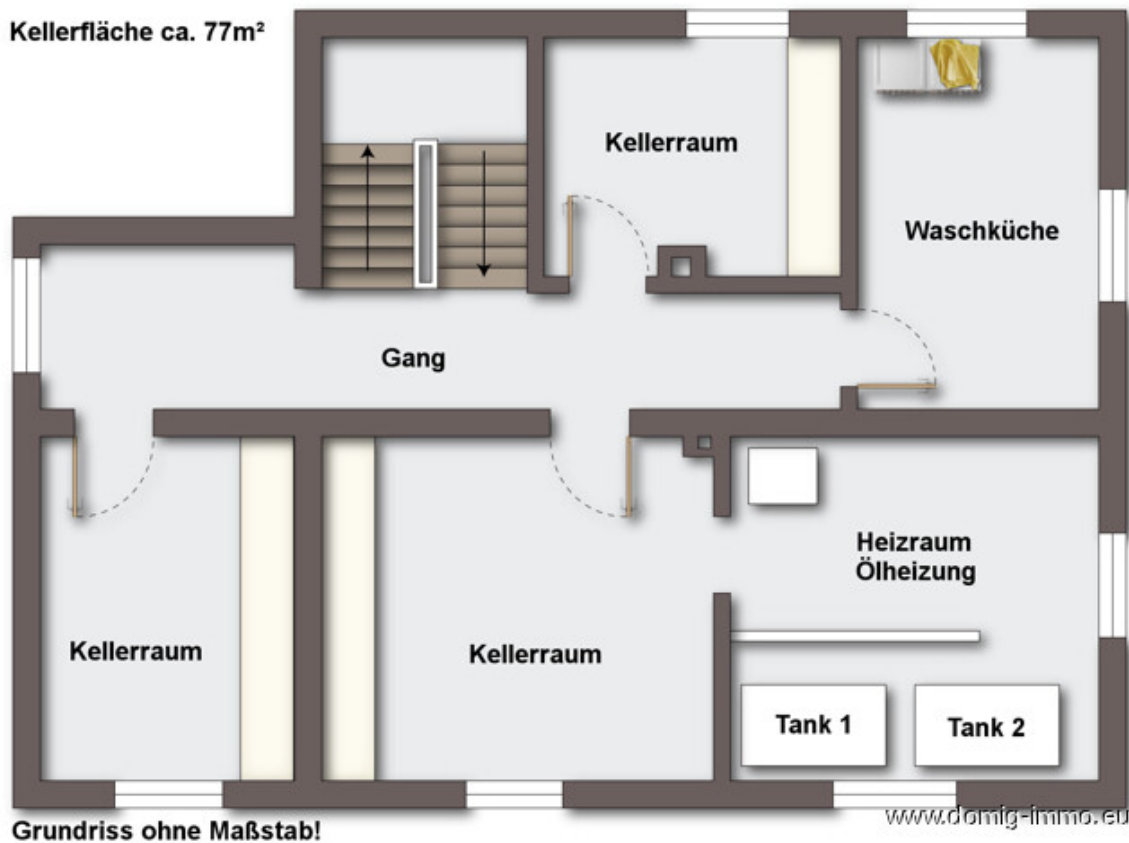
**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/3



Grundriss 2/3



Grundriss 3/3





Bildergalerie 1/4



Titelfoto



Vorderansicht



Zufahrt



Baugrundstück



Gartenfläche



Baugrundstück

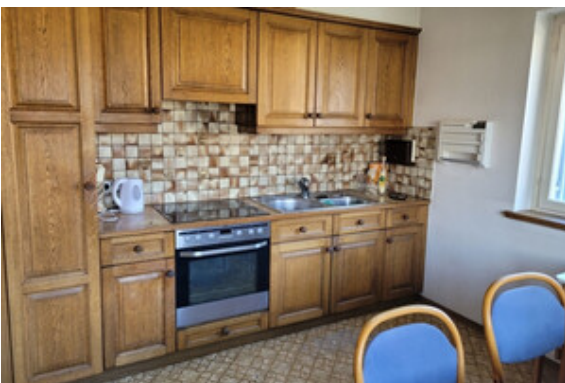
Bildergalerie 2/4



Hinteransicht



Wohnen



Kochen



Wohnen



Terrasse im OG



Balkon



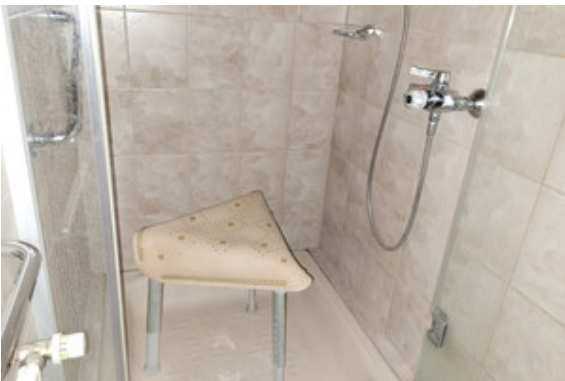
Bildergalerie 3/4



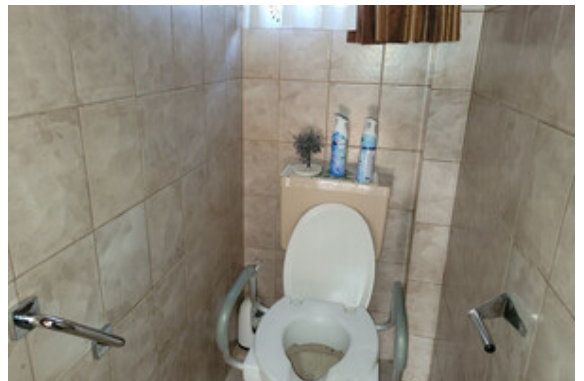
Zimmer



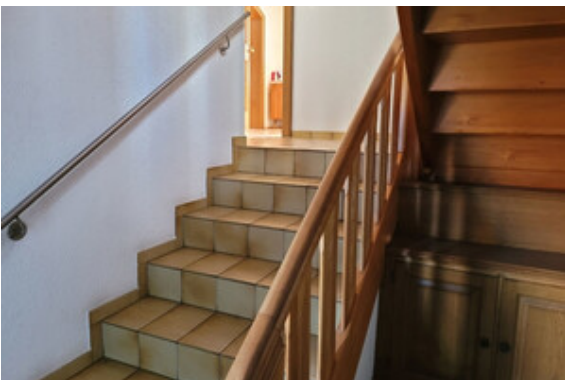
Schlafzimmer



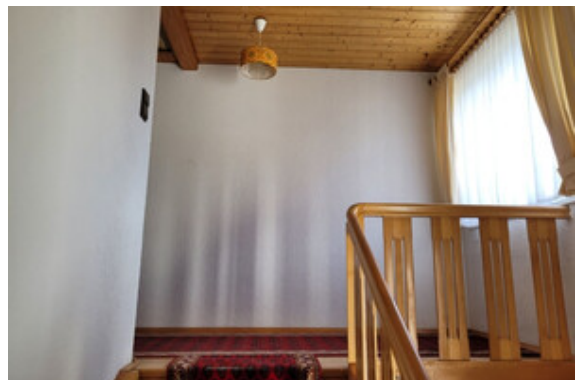
Bad



WC



Stiegenhaus



Stiegenhaus

Bildergalerie 4/4

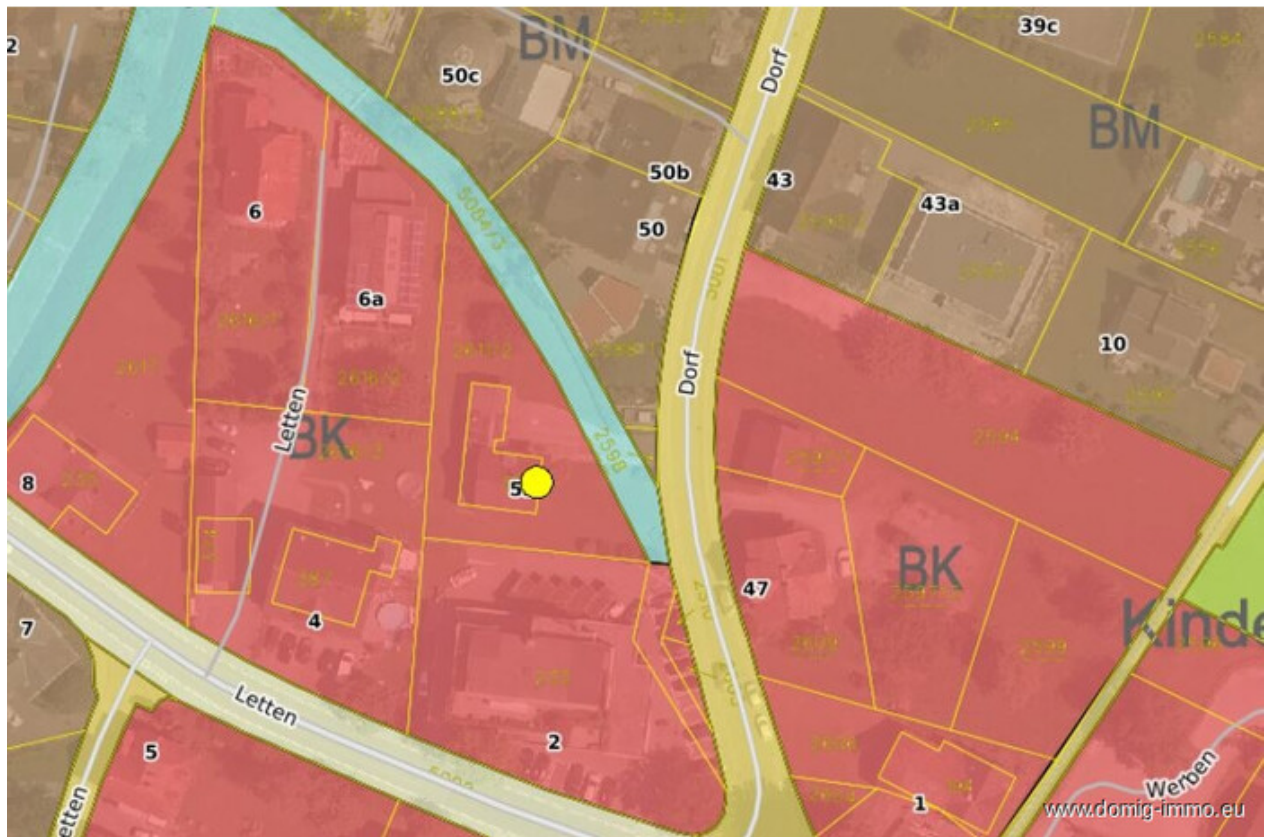


Werkstatt / Garage



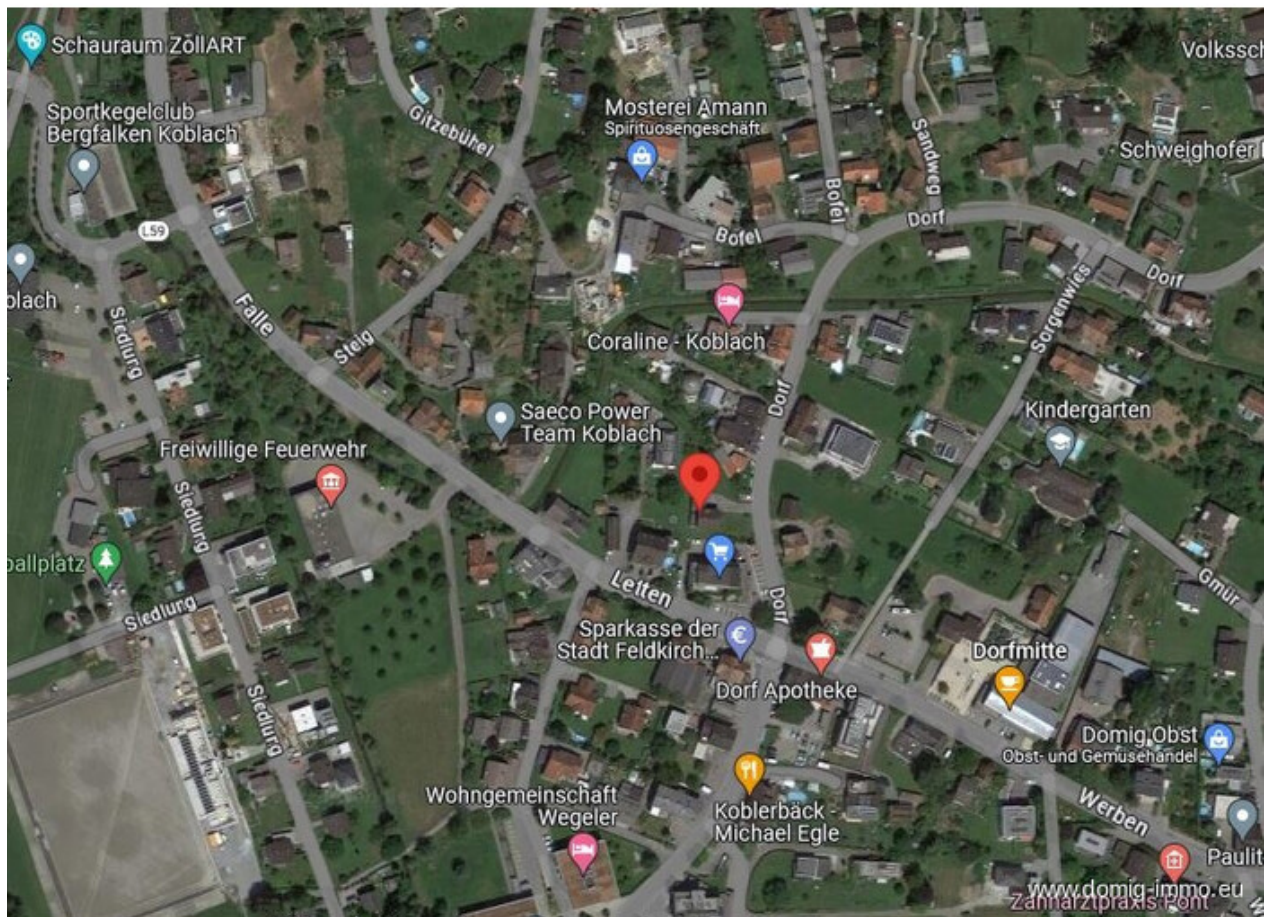
Garage

Lageplan 1/3



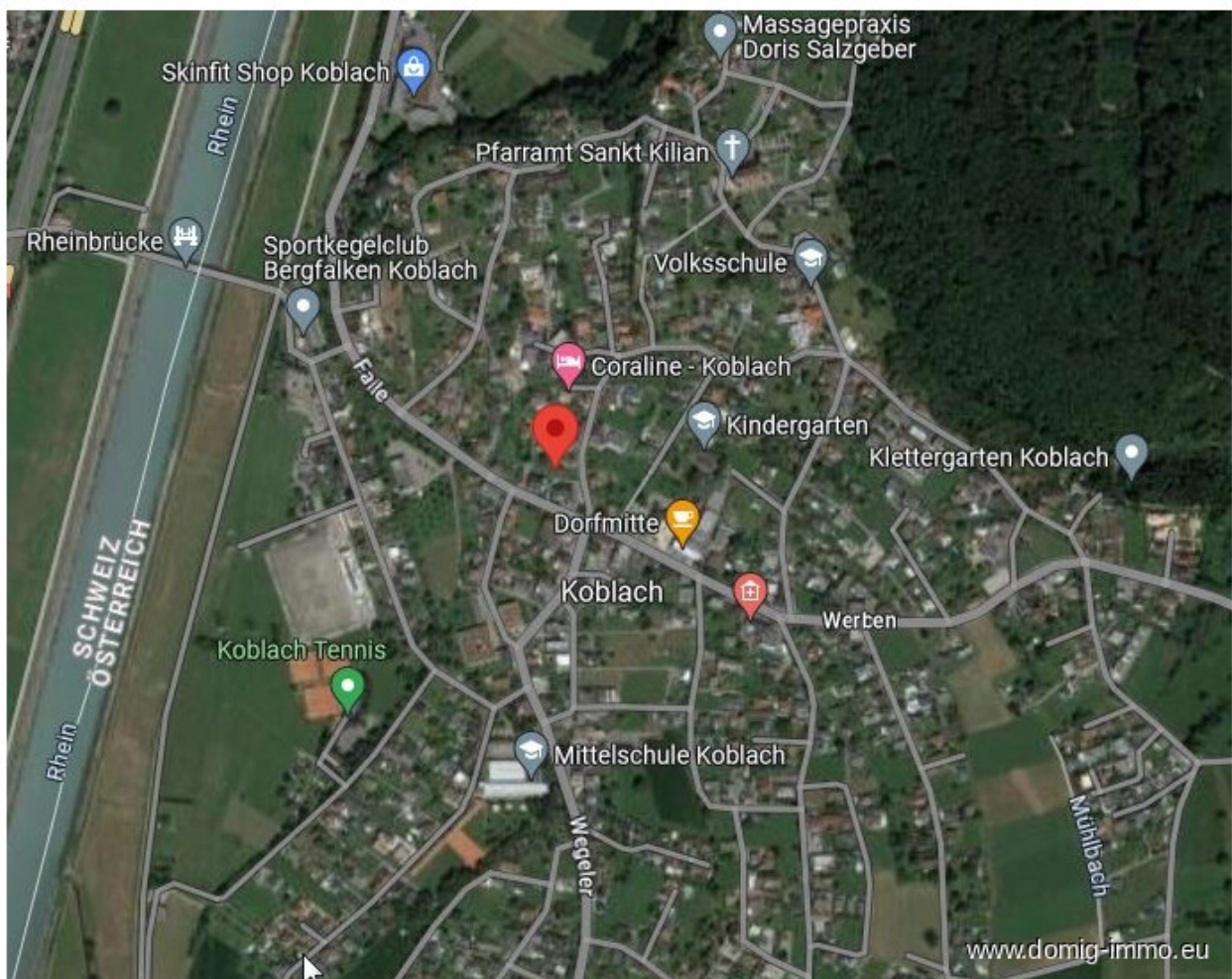


Lageplan 2/3





Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)