

## Stilvolles Haus optional mit Einliegerwohnung, Designausstattung & Traumgarten



Standort: 6830 Rankweil - Objektnummer: 1659

### Lage:

Ortsteil Brederis  
ruhigen und begehrte Wohngegend  
gute Infrastruktur  
nahe zur Autobahnauffahrt A14  
wie in die Schweiz, Grenzübergang Meiningen

### Sonstiges:

Ein Haus mit Einnahmemöglichkeit, dies hilft Ihren Kredit leichter zu bedienen sofern gewünscht. Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, stilvoller wie moderner Ausstattung.

---

## Stilvolles Haus optional mit Einliegerwohnung, Designausstattung & Traumgarten

Dieses neuwertige Haus mit separater Einliegerwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertig verbautes Möbelhandwerk wie nachhaltige Technik in einer attraktiven Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur in Rankweil – Ortsteil Brederis.

Das ursprünglich im Jahr 2009 errichtete Haus wurde 2022 aufwendig und umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Maßgefertigte Designausstattung vom Tischler verleiht den Räumen eine exklusive, warme Wohnatmosphäre.

Wohnen mit Raum und Komfort

Die Gesamtwohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> verteilt sich großzügig auf:

Haupthaus: 4 helle, gut geschnittene Zimmer  
(Erdgeschoss, Obergeschoss sowie zusätzlicher Dachboden)

Im EG finden Sie einen großzügigen Eingangsbereich vor, gefolgt von Wohnzimmer wie einen einladenden Essbereich. Sie dürfen sich auf eine hochwertige Tischler-Einbauküche mit Miele Geräten freuen. Einen Abstellraum in Nahbereich schafft zusätzlich Ordnung. Ein wertiges Geberit-Gäste WC runden die Infrastruktur im EG ab.

Im OG finden Sie 3 einladende Schlafzimmer, ein wertiges Badezimmer vor plus Split-Klimaanlage, sodass auch bei heißen Temperaturen die Wohnatmosphäre einladend bleibt.

Die Einliegerwohnung mit 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Familie, Homeoffice oder als attraktive Kapitalanlage. Aktuell ist die Einheit für knapp 800 € monatlich vermietet (bis März 2028). Das Haus wird inklusive Einliegerwohnung zu einem Kaufpreis von 980.000 € angeboten.

Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen harmonischen Übergang zum Außenbereich.

Garten & Außenbereich größtenteils uneinsehbar

Das Grundstück umfasst insgesamt 557 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 200 m<sup>2</sup> auf die reine Gartenfläche. Der liebevoll gepflegte Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Grünen – ein echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber.

### Nachhaltig & zukunftsorientiert

Das Haus ist technisch bestens ausgestattet:  
Neue Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025  
2023 wurde der Boiler erneuert  
Thermische Solaranlage  
Klimaanlage im OG

Diese Kombination sorgt für eine effiziente Energieversorgung und reduziert nachhaltig die laufenden Betriebskosten.

### Weitere wichtige Punkte in Kurzform:

Genügend Parkmöglichkeiten  
Für Ihre Fahrzeuge steht reichlich Platz auf dem Vorplatz zur Verfügung  
Doppelgarage plus Technikraum  
Zusätzlich haben Sie weiters einen Carport zur Verfügung

Sehr einladender und gepflegter Garten mit Kirsch - wie Olivenbaum. Keine Sorge, ein effizienter Mähroboter übernimmt einen Großteil der Gartenarbeit

Sonnige Lage im Sommer wie im Winter

### Eckdaten auf einen Blick:

Baujahr: 2009  
Komplett renoviert: 2022  
Wohnfläche: ca. 162 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 557 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6 (4 + 2 in der Einliegerwohnung)  
Garage: Doppelgarage + Carport  
Solartechnik: PV & thermische Solaranlage

Betriebskosten monatlich: ca. € 238,00  
Energieausweis (HWB-Wert) = 58 kWh/m<sup>2</sup>a (C) | (fGEE) = A+ 0,69

|                           |                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| Einrichtung:              | Einbauküche mit Einbaugeräte, Badezimmer, WC,            |
| Stellplätze:              | Doppelgarage<br>Carport<br>mehrere Stellplätze im Freien |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 238,00                                             |
| Wohnfläche:               | 162 m <sup>2</sup>                                       |
| Grundstücksfläche:        | 557 m <sup>2</sup>                                       |
| Zimmer:                   | 7                                                        |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 3                                                        |
| Anzahl Badezimmer:        | 2                                                        |
| Baujahr:                  | 2009                                                     |
| HWB-Wert:                 | 58.00 kWh/m <sup>2</sup> a                               |
| HWB-Klasse:               | C                                                        |
| Heizungsart:              | Zentralheizung                                           |
| Befuerung:                | Gas                                                      |
| Verfügbarkeit:            | nach Vereinbarung                                        |

**Kaufpreis:** € 875.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss 1/2



Grundriss 2/2



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

Bildergalerie 1/5



Kochen | Essen



Garten



Garten



Wohnen



Wohnen



Kochen | Essen

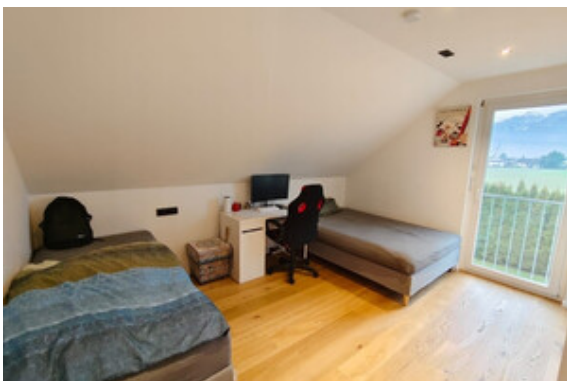
Bildergalerie 2/5



Zimmer



Zimmer



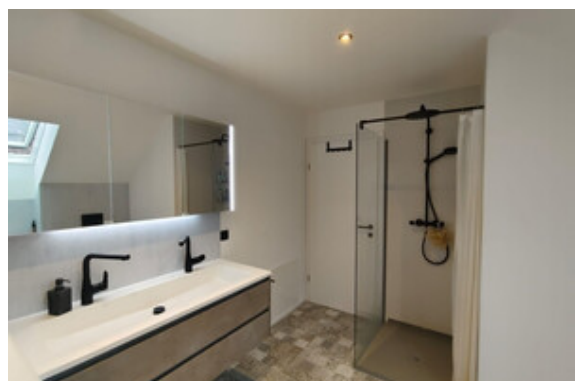
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad

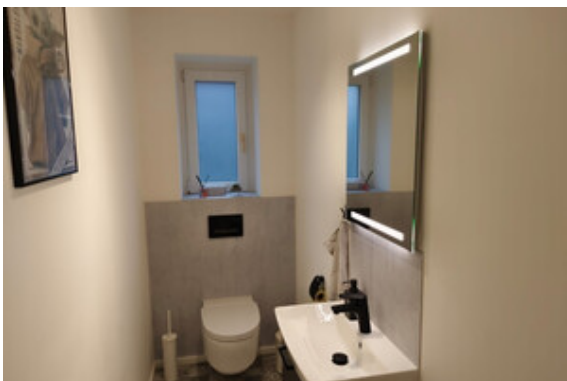
Bildergalerie 3/5



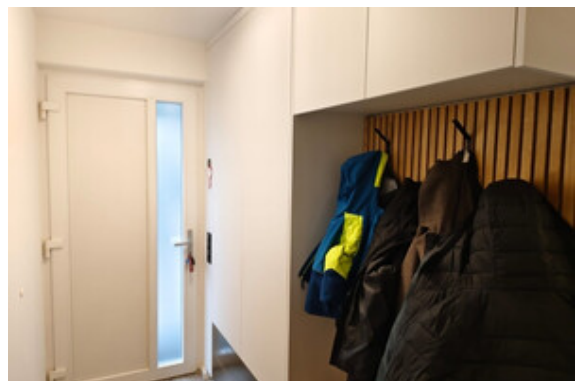
Bad



Bad



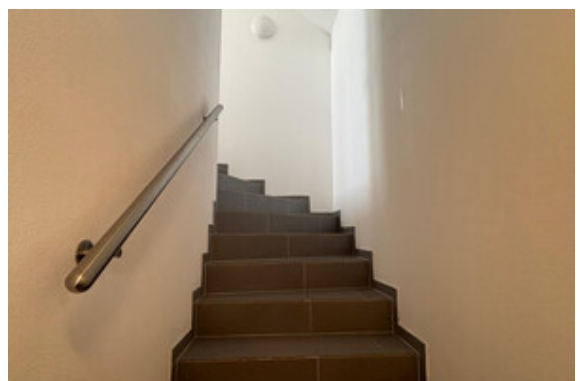
WC



Eingang



Garderobe | Einliegerwohnung



Stiegenhaus | Einliegerwohnung

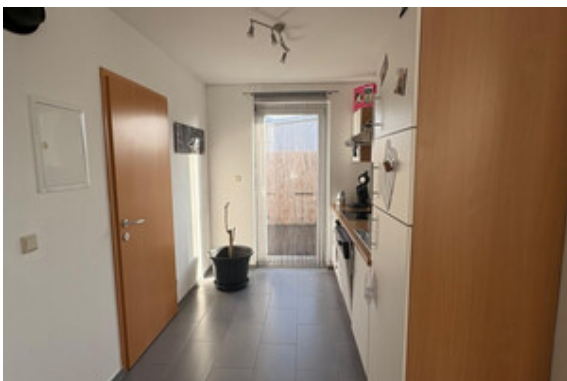
Bildergalerie 4/5



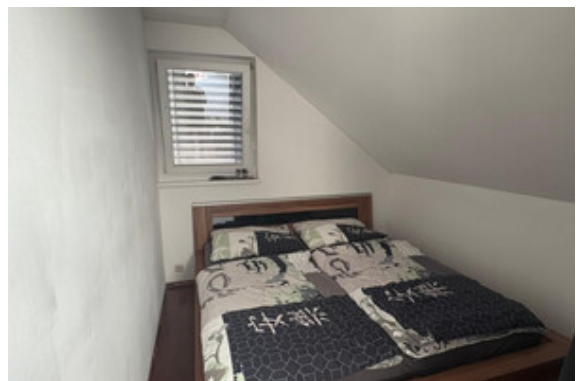
Wohnen | Einliegerwohnung



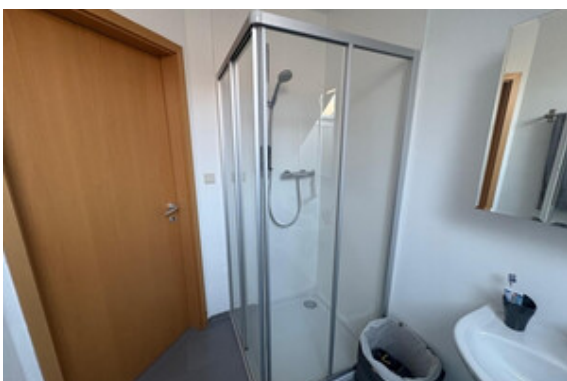
Wohnen | Einliegerwohnung



Kochen | Einliegerwohnung



Zimmer | Einliegerwohnung



Bad | Einliegerwohnung



Bad | Einliegerwohnung

Bildergalerie 5/5



Balkon | Einliegerwohnung



Garten



Garten

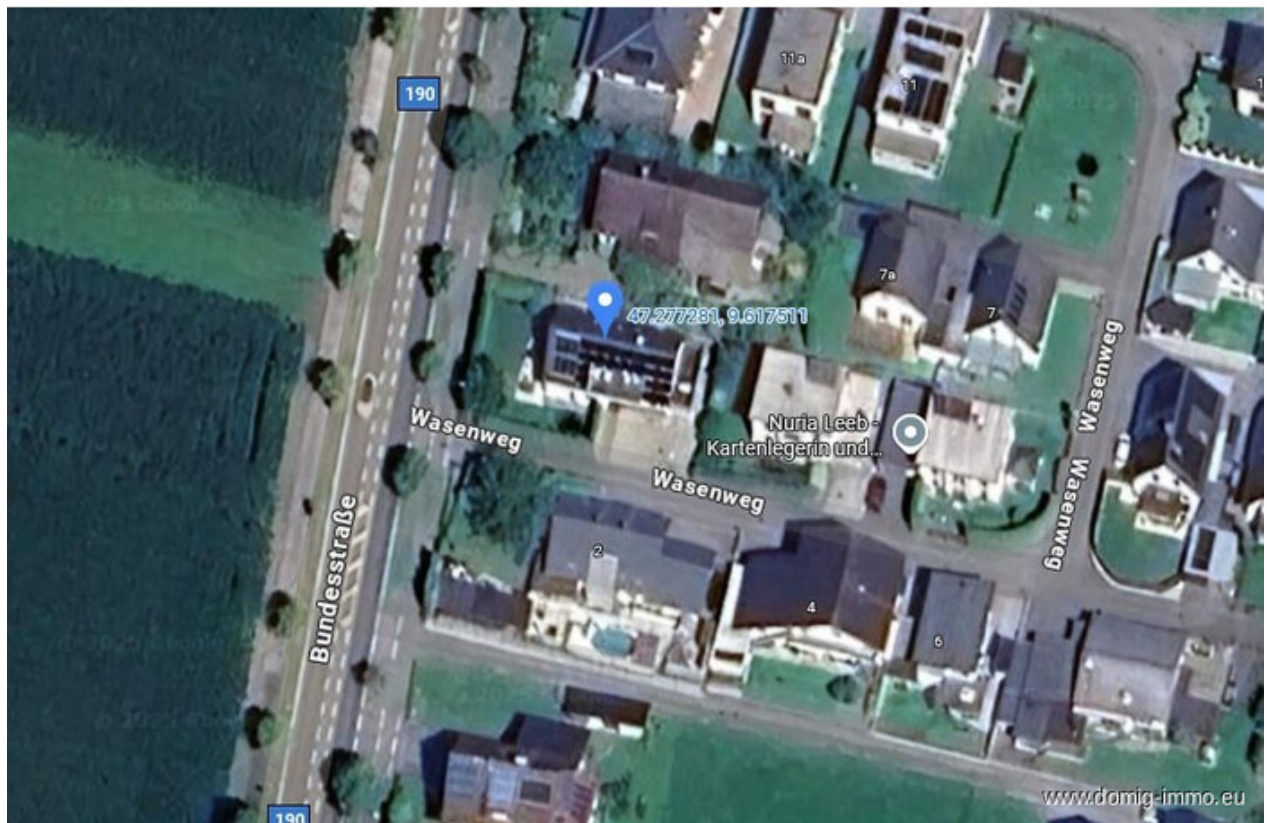


Garage

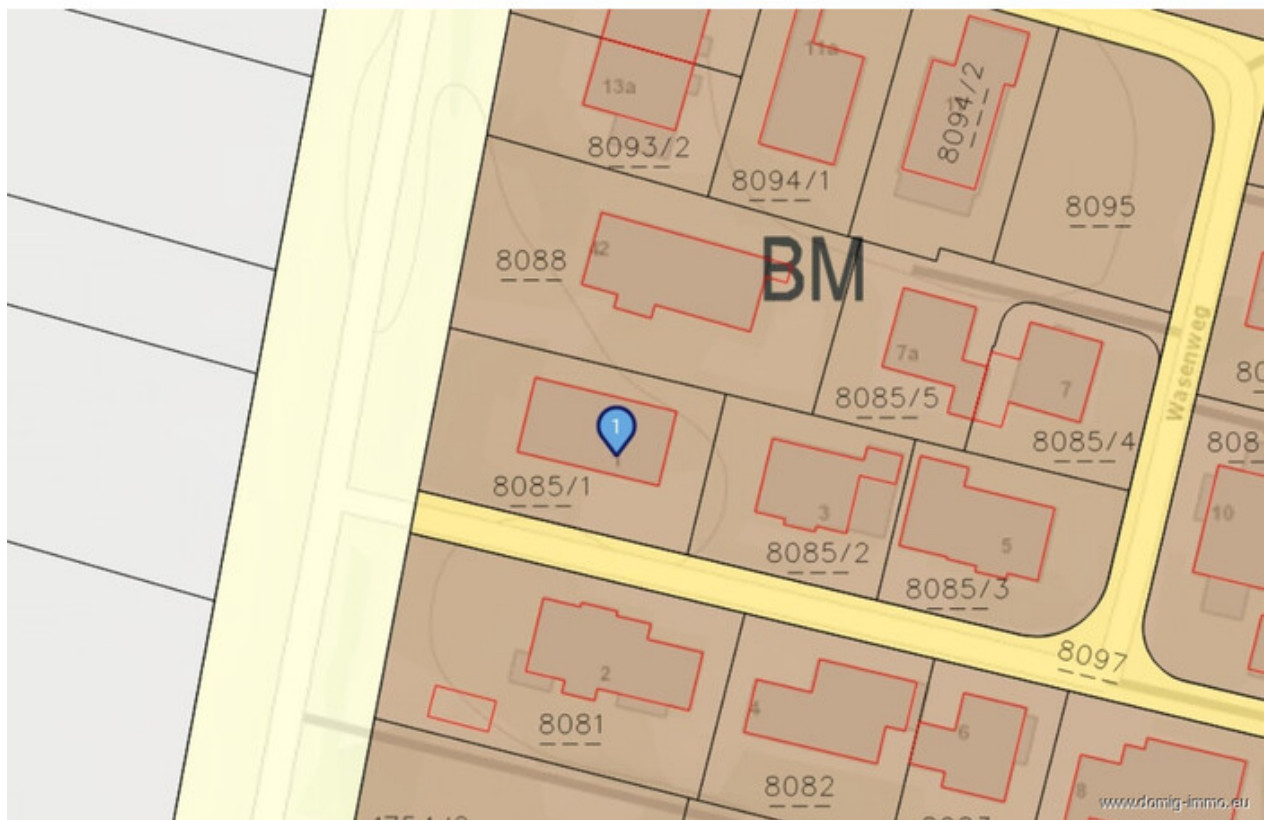


Unterstellplatz

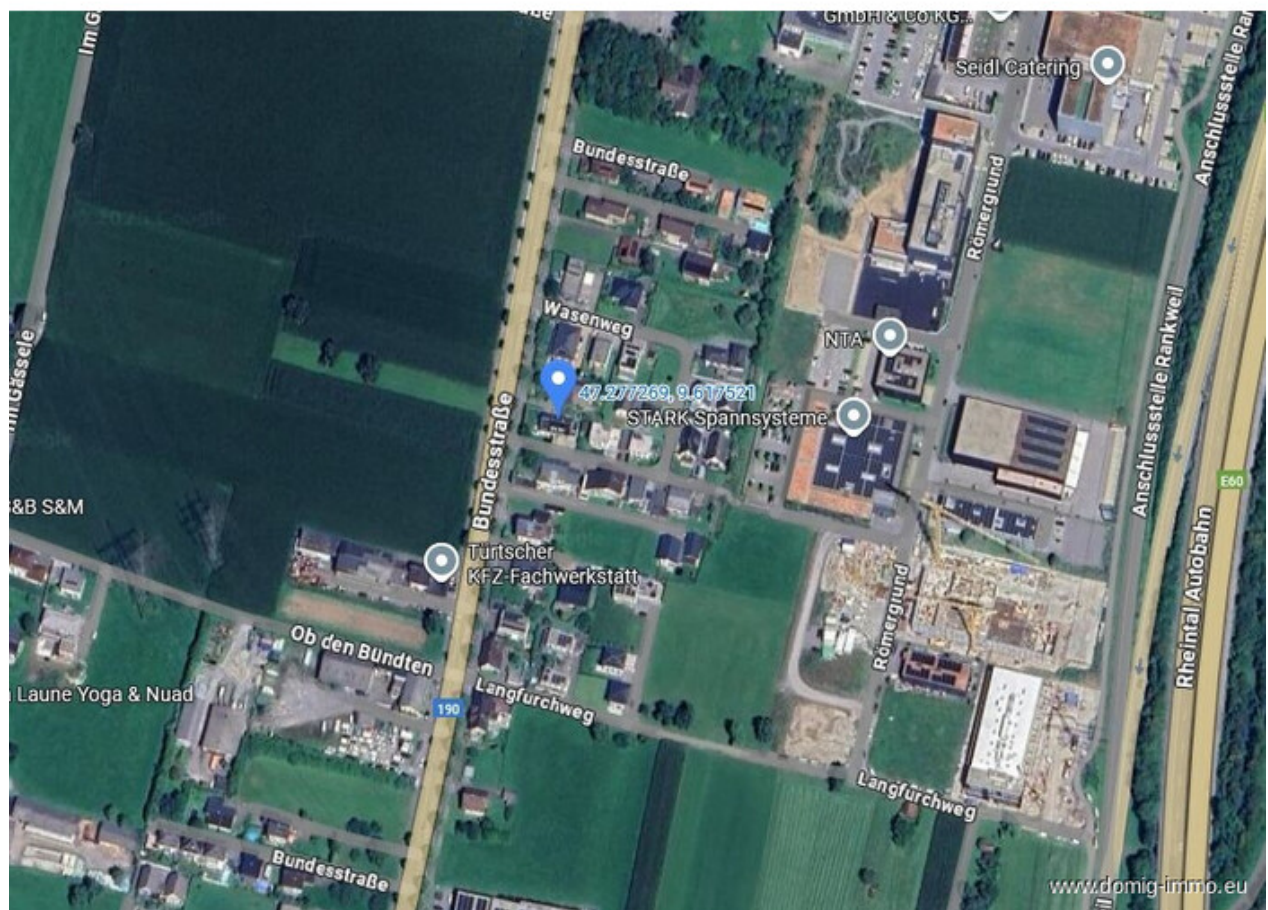
Lageplan 1/3



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)



Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5  
6858 Bildstein  
Österreich  
M: 004366475052951  
[andreas.k@domig-immo.eu](mailto:andreas.k@domig-immo.eu)

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